

**06.- ESCRITURA DE SUBROGACIÓN DE DEUDOR EN PRÉSTAMO
HIPOTECARIO, CON NOVACIÓN DE CONDICIONES,
A TIPO DE INTERÉS FIJO Y CUOTA CONSTANTE.**

EXPOSITIVO:

I.- Que mediante escritura de compraventa por mí autorizada en el día de hoy, con el número de mi protocolo [.....], [.....] (en adelante también referida/o/s como la "PARTE COMPRADORA") ha/n comprado a [.....] (en adelante también referida/os la "PARTE VENDEDORA") la/s siguiente/s fincas:

- DESCRIPCIÓN DE LA/S FINCA/S:
- CARGAS:
- IBI:

(Cuando proceda por las características de la/s finca/s) GASTOS DE COMUNIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES (por ej. IBI):

II.- Que el préstamo hipotecario concedido por **CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO**, en adelante la ENTIDAD a la PARTE VENDEDORA, y del que trae causa la hipoteca antes descrita, presenta actualmente las siguientes características, en lo que a dicha/s finca/s se refiere:

- Capital concedido: [.....]
- Capital pendiente de amortizar: [.....]
- Tipo de interés aplicable: [.....]
- Tipo de interés de demora: [.....]
- Plazo: [.....]

III.- Que del importe por el que se ha formalizado la compraventa, la PARTE COMPRADORA ha acordado con la PARTE VENDEDORA retener un importe de [.....] **EUROS** [.....] €, equivalente al saldo pendiente de amortizar del préstamo hipotecario antes indicado del que responde/n la/s finca/s de referencia, a los efectos de asumir la PARTE COMPRADORA la devolución a la ENTIDAD del referido préstamo.

IV.- [.....] (que en adelante será/n también referido/s como la PARTE PRESTATARIA), con el consentimiento de la PARTE VENDEDORA, ha solicitado a la ENTIDAD subrogarse en el referido préstamo hipotecario por la deuda que grava la finca antes descrita, así como que la PARTE VENDEDORA sea liberada de la posición deudora que actualmente ocupa.

La PARTE PRESTATARIA conoce y ha sido informada que su subrogación en la posición deudora del préstamo tiene como consecuencia la asunción del íntegro cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de éste.

V.- Manifiesta la PARTE PRESTATARIA que la finca antes descrita **[TIENE/NO TIENE]** el carácter de vivienda habitual.

VI.- La ENTIDAD, tras el estudio de la operación y el cumplimiento de los requisitos de transparencia legalmente establecidos, ha decidido autorizar la subrogación en los términos y condiciones previamente negociados con la PARTE PRESTATARIA, y que se recogen en la presente escritura.

VII.- Manifiesta la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la más adelante reseñada PARTE FIADORA, que todos los datos sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias que ha suministrado a la ENTIDAD previamente y en relación con la presente escritura son ciertos y exactos, y reflejan su auténtica situación patrimonial y financiera.

VIII.- la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la más adelante reseñada PARTE FIADORA, manifiesta que no tiene conocimiento de que se haya iniciado contra ella ningún procedimiento administrativo, proceso judicial o arbitraje, ni ejecución, ni embargo, ni existen previsiones razonables de que puedan iniciarse en el futuro, que pueda afectar adversamente a su situación patrimonial o financiera, poniendo en peligro su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en virtud de esta escritura.

IX.- Que, como ha quedado acreditado mediante el otorgamiento del acta notarial de fecha **[.....]**, por mí otorgada con el número de mi protocolo **[.....]**, la ENTIDAD ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega de la información precontractual exigida para la formalización de la presente subrogación en el préstamo hipotecario

[*Si procede en función de la normativa autonómica, si no suprimir:] Así mismo, y de conformidad con la normativa autonómica vigente, se ha hecho entrega a la PARTE PRESTATARIA de la siguiente documentación, con la debida antelación: **[.....]**.

X.- Que la ENTIDAD declara que, en cumplimiento de establecido en el Artículo 7 de la *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, las cláusulas de la presente escritura susceptibles de ser consideradas condición general de la contratación se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación bajo el **identificador único de depósito n°: [.....]**

XI.- La ENTIDAD manifiesta que no ha prestado servicios de asesoramiento a la PARTE PRESTATARIA en relación a la subrogación de ésta en el préstamo hipotecario previamente suscrito con la PARTE VENDEDORA, ni en la novación de condiciones que la acompañan.

XII.- La ENTIDAD declara que se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la Reestructuración Viable de la Deudas con Garantía Hipotecaria sobre la Vivienda Habitual, regulado en el Anexo del RDL 6/2012, de 9 de marzo.

XII.- Que, a la vista de todo ello, las partes acuerdan formalizar la presente escritura de **SUBROGACIÓN DE DEUDOR EN PRÉSTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA, CON NOVACIÓN DE CONDICIONES** conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera. - SUBROGACIÓN DEL PRÉSTAMO.

LA ENTIDAD autoriza en este acto la subrogación de la PARTE PRESTATARIA en la posición deudora que hasta la fecha ocupaba la PARTE VENDEDORA. Así, la PARTE PRESTATARIA se subroga en un préstamo cuyo saldo actual pendiente de amortización asciende a un importe de **[IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €)**, asumiendo la obligación, de forma solidaria en caso de ser varios los prestatarios, de proceder a su devolución y pago a la ENTIDAD en la forma establecida en la presente escritura.

La ENTIDAD, a su vez, consiente la liberación de la obligación personal patrimonial de la PARTE VENDEDORA respecto de la deuda antes indicada.

A efectos meramente identificativos, la presente operación tiene la siguiente numeración: Préstamo nº **[.....]**.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	SEGUNDA
TITULO	MODIFICACIÓN IMPORTE PRESTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Si se incrementa el importe del préstamo

Segunda. – MODIFICACIÓN DEL IMPORTE DEL PRÉSTAMO Y DISPOSICIÓN DE ESTE.

La PARTE PRESTATARIA ha solicitado a la ENTIDAD una ampliación del préstamo por importe de **[IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €)**, a los efectos de destinarlo a la siguiente finalidad: **[compra de la/s finca/s descritas en el Expositivo de esta escritura]**

LA ENTIDAD accede a la solicitud indicada y concede la ampliación del préstamo, cuyo importe, antes referido, entrega a la PARTE PRESTATARIA mediante su ingreso en la cuenta número **[.....]**, designada por ésta.

El resultado de sumar a esta fecha el saldo deudor pendiente de pago en el momento en el que se acepta por la ENTIDAD la subrogación de la PARTE PRESTATARIA, más el importe en el que se amplía el capital del préstamo a solicitud de ésta, asciende a un **TOTAL** adeudado de **[IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €)**,

La PARTE PRESTATARIA declara haber recibido a su plena y entera satisfacción el importe total de la ampliación del préstamo, asumiendo la obligación, de forma solidaria en el caso de ser varios prestatarios, de destinarlo al uso convenido y, junto al importe que adeuda con motivo de la subrogación, proceder a su devolución y pago a la ENTIDAD en la forma establecida en la presente escritura.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	3.1
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuotas fecha Fija

Tercera. - DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO.

3.1 Duración. – Se modifica el plazo de duración del préstamo, pasando éste a ser de [.....] [MESES/AÑOS], a contar desde la fecha de la presente escritura, siempre que ésta se hubiera formalizado un día [...] del mes. En caso contrario, el plazo del préstamo será el antes indicado, incrementado en los días que medien hasta el siguiente y más próximo día [...] del mes.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	3.1
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuotas fecha de firma.

Tercera. - DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO.

3.1 Duración. – Se modifica el plazo de duración del préstamo, que pasa a ser de **[NÚMERO EN LETRA] ([NÚMERO]) [MESES/AÑOS]** a contar desde la fecha la de firma de la presente escritura, plazo cuyo final coincide con la última fecha de pago.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	3.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Francés sin carencia/fecha fija

3.2 Pago. - El préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de **[NÚMERO]** cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** consecutivas, con vencimiento los días **[DÍA]** de cada mes (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota al **[PERIODICIDAD CUOTAS]** de la formalización de la subrogación, o, si ésta se hubiera formalizado en un día distinto al día **[DÍA]** del mes, en el día **[DÍA]** posterior más próximo.

La PARTE PRESTATARIA opta como fecha de cargo de las cuotas los días **[DÍA]** de cada mes. Con motivo de ello, por los días que medien desde la formalización de esta escritura hasta el día **[FECHA DE LA PRIMERA CUOTA]** este préstamo únicamente devengará intereses, procediéndose en la referida fecha al cargo de la liquidación de éstos. A partir de dicha fecha, las cuotas a satisfacer se compondrán de capital e intereses.

El importe de cada cuota **[PERIODICIDAD CUOTAS]**, comprensiva de capital e intereses, será de **[IMPORTE] EUROS** durante toda la vida del préstamo.

El importe de las cuotas antes indicado se entiende sin perjuicio de que, en caso de haberse pactado en este contrato bonificaciones al tipo de interés asociadas a productos combinados, y proceder la aplicación de éstas, el importe de las cuotas pueda verse reducido.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº **[.....]** titularidad de la PARTE PRESTATARIA

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	3.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	TODOS
COMENTARIOS	Sin carencia, cuotas fecha de firma

3.2 Pago. - El préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de **[NÚMERO]** cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** consecutivas, con vencimiento igual al día de hoy (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota al **[PERIODO DE PAGO]** de la firma de la presente.

Las cuotas a satisfacer se compondrán de capital e intereses. El importe de cada cuota **[PERIODICIDAD CUOTAS]** será, durante toda la vida del préstamo, de **[IMPORTE CUOTA] EUROS**.

El importe de las cuotas antes indicado se entiende sin perjuicio de que, en caso de haberse pactado en este contrato bonificaciones al tipo de interés asociadas a productos combinados, y proceder la aplicación de éstas, el importe de las cuotas pueda verse reducido.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº **[.....]** titularidad de la PARTE .

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	3.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	TODOS
COMENTARIOS	Con carencia, Fecha Fija

3.2 Pago. - El préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de **[NÚMERO]** cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** consecutivas, con vencimiento los días **[DÍA]** del mes (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota al **[PERIODICIDAD CUOTAS]** de la formalización de la presente escritura, o, si ésta se hubiera formalizado en un día distinto al día **[DÍA]** del mes, en el día **[DÍA]** posterior más próximo.

Las cuotas a satisfacer se compondrán de capital e intereses. No obstante, los primeros **[NÚMERO]** **[MESES]** a contar desde el día **[DÍA]** siguiente a la fecha de formalización de esta escritura, como máximo, serán de **CARENCIA**, durante los cuales la PARTE PRESTATARIA sólo se obliga a realizar el pago de los intereses devengados.

El importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** a satisfacer, en concepto de intereses en el referido periodo de carencia, asciende a la cantidad de **[IMPORTE CUOTA] EUROS**.

Dicho periodo máximo de carencia podrá finalizar, en cualquier momento, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA.

El importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** durante el periodo de carencia, que se compondrán únicamente de intereses, será de **[IMPORTE EN LETRA DE CUOTAS EN CARENCIA] EUROS ([.....] €)**.

Una vez transcurrido el periodo de carencia, el importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]**, que pasarán a comprender tanto capital como intereses, será de **[IMPORTE CUOTAS EN PERIODO DE AMORTIZACIÓN] EUROS ([.....] €)**.

Los importes de las cuotas antes indicados se entienden sin perjuicio de que, en caso de haberse pactado en este contrato bonificaciones al tipo de interés asociadas a productos combinados, y proceder la aplicación de éstas, el importe de las cuotas pueda verse reducido.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº **[.....]** titularidad de la PARTE PRESTATARIA.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	3.2
TITULO	DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO
INTERVINIENTES	TODOS
COMENTARIOS	Con carencia, cuotas fecha de firma

3.2 Pago. - El préstamo deberá ser devuelto por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de **[NÚMERO]** cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** consecutivas, con vencimiento igual al día de hoy (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota al **[PERIODO DE PAGO]** de la firma de la presente.

Las cuotas a satisfacer se compondrán de capital e intereses. No obstante, los primeros **[NÚMERO]** **[MESES]** como máximo, serán de **CARENCIA** y durante los cuales la PARTE PRESTATARIA sólo se obligan a realizar el pago de los intereses devengados.

Dicho periodo máximo de carencia podrá finalizar, en cualquier momento, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA.

El importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** durante el periodo de carencia, que se compondrán únicamente de intereses, será de **[IMPORTE CUOTAS EN CARENCIA] EUROS ([.....] €)**.

Una vez transcurrido el periodo de carencia, el importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]**, que pasarán a comprender tanto capital como intereses, será de **[IMPORTE CUOTAS EN PERIODO DE AMORTIZACIÓN] EUROS ([.....] €)**.

Los importes de las cuotas antes indicados se entienden sin perjuicio de que, en caso de haberse pactado en este contrato bonificaciones al tipo de interés asociadas a productos combinados, y proceder la aplicación de éstas, el importe de las cuotas pueda verse reducido.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta nº **[.....]** titularidad de la PARTE PRESTATARIA.

3.3 Amortización anticipada. - La PARTE PRESTATARIA, en cualquier momento, y siempre que se encuentre al día en los pagos, podrá efectuar pagos anticipados de las cuotas o plazos de amortización del préstamo. En tal supuesto, la PARTE PRESTATARIA, según le convenga y en función de lo que permita la cantidad que pretende anticipar, podrá destinar esos pagos, bien a la reducción proporcional del importe de cada una de las cuotas mensuales pendientes, bien a la reducción del número de cuotas pendientes de pago, es decir, a anticipar la fecha inicialmente prevista de vencimiento del préstamo, o bien a generar un periodo de carencia intermedia de amortización de capital. Salvo que la PARTE PRESTATARIA indique lo contrario, se entenderá en cada amortización anticipada parcial que ésta se efectúa con la finalidad de reducir el importe de las cuotas pendientes de amortización

Los pagos así anticipados darán lugar a las siguientes comisiones, a cargo de la PARTE PRESTATARIA:

3.3.1 Comisión por amortización anticipada, total o parcial.- En caso de amortización anticipada, ya sea total o parcial, la PARTE PRESTATARIA vendrá obligada al pago a la ENTIDAD de una comisión por amortización anticipada equivalente a la pérdida financiera que ésta sufra como consecuencia de la citada amortización, con los siguientes límites máximos:

- i) **Si amortización anticipada parcial:** el límite máximo del [...] POR CIENTO del capital reembolsado anticipadamente, si éste se produce dentro de los primeros [...] años de vigencia del contrato de préstamo.

Dicho límite máximo se verá reducido al [...] POR CIENTO si la amortización anticipada se produce una vez transcurridos, al menos, [...] años desde la vigencia del contrato de préstamo.

- ii) **Si amortización anticipada total:** el límite máximo del [...] POR CIENTO del capital reembolsado anticipadamente, si éste se produce dentro de los primeros [...] años de vigencia del contrato de préstamo.

Dicho límite máximo se verá reducido al [...] POR CIENTO si la amortización anticipada se produce una vez transcurridos, al menos, [...] años desde la vigencia del contrato de préstamo.

3.3.2 Extorno de prima de seguros accesorios en caso de amortización anticipada total.- En caso de reembolso anticipado del préstamo, y si la PARTE PRESTATARIA mantuviera contratado un seguro accesorio a éste, se extinguirá el referido contrato de seguro salvo que la PARTE PRESTATARIA comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario. En caso de la referida cancelación del contrato de seguro, tendrá derecho la PARTE PRESTATARIA al extorno de la parte de la prima no consumida por parte de quien la recibió.

A estos efectos, se entiende por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por la ENTIDAD a la PARTE PRESTATARIA junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

Cuarta. – TIPO DE INTERÉS.

El tipo de interés aplicable a este préstamo es un tipo de **INTERÉS FIJO** del **[LETRA] POR CIENTO ([NÚMERO]%) ANUAL**.

La Tasa Anual Equivalente (TAE) calculada para el presente préstamo es del **[VALOR TAE EN NÚMERO]**

El interés se calculará, aplicando la siguiente fórmula:

$(C \times d \times r) / 360 \times 100$, siendo:

C = el capital pendiente del préstamo al inicio del período de liquidación.

d = el número de días comerciales de que consta el período de liquidación, considerando los años de 360 días, los meses de 30 días y los períodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes.

r = el tipo de interés anual.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	4.2
TITULO	Bonificaciones
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuando el préstamo contemple bonificaciones.

4.2 Bonificaciones. - El tipo de interés aplicable se podrá ver **BONIFICADO** en función de los productos y servicios que la PARTE PRESTATARIA mantenga contratados con la ENTIDAD, o por su mediación.

Los productos o servicios que darán lugar a la aplicación de la bonificación, y las bonificaciones asociadas a cada uno de ellos, son las siguientes:

[.....]

Las bonificaciones solo serán de aplicación mientras la PARTE PRESTATARIA se encuentre al día en los pagos del préstamo, y mantenga contratados los productos o servicios que dan derecho a dicha bonificación, en las condiciones antes indicadas.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	QUINTA
TITULO	
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuando la subrogación no vaya acompañada de incremento de capital.

QUINTA. - COMISIONES

5.1 Comisión de subrogación.

El préstamo devengará una **COMISIÓN DE SUBROGACIÓN** del [...] por ciento (equivalente a [...] EUROS) sobre el importe total del préstamo subrogado, que será pagadera de una sola vez por la PARTE PRESTATARIA a la firma de la presente subrogación.

Dicha comisión engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación y concesión de la subrogación y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA.

5.2 Comisión de reclamación de posiciones deudoras.

Cada vez que se produzca un impago de cualesquiera de las obligaciones asumidas por la PARTE PRESTATARIA en virtud de la presente escritura, y sean realizadas de forma efectiva gestiones de reclamación de dicho impago que supongan gastos o costes efectivamente soportados por la Entidad, se devengará, en favor de la ENTIDAD, una única **COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS** de [...] Euros, que será pagadera por la PARTE PRESTATARIA una vez se efectúe la primera gestión de reclamación extrajudicial.

5.3 Comisión por novación modificativa y por ampliación del plazo del préstamo.

En el caso de producirse modificación o novación de las condiciones inicialmente pactadas, se devengará una comisión del **1,50 %** sobre el capital pendiente de amortización, a la fecha con un mínimo de **600 euros**. Cuando la novación sólo se refiera a la ampliación del plazo del préstamo, la comisión está limitada al **0,10 %** sobre el capital pendiente de amortizar.

5.4 Comisión por subrogación de deudor.

En caso de subrogación de un nuevo deudor en las obligaciones de LA PARTE PRESTATARIA bajo el Préstamo, se devengará una comisión del **1,50 %** sobre el capital pendiente de amortización a la fecha, con un mínimo de **600 euros**, pagadera por el nuevo deudor.

5.5 Comisión de correo:

La Caja Rural podrá cobrar una comisión por cada recibo en concepto de correo. El importe, por este concepto, será adaptado simultáneamente a cualquier modificación de las vigentes Tarifas Postales Oficiales.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	QUINTA
TITULO	
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuando la subrogación sí vaya acompañada de incremento de capital.

QUINTA. - COMISIONES

5.1 Comisión de subrogación.

El préstamo devengará una **COMISIÓN DE SUBROGACIÓN** del [...] por ciento (equivalente a [...] EUROS) sobre el importe del préstamo subrogado pendiente de pago, que será pagadera de una sola vez a la ENTIDAD por la PARTE PRESTATARIA a la firma de la presente subrogación.

Dicha comisión engloba los gastos de estudio, tramitación y concesión de la subrogación y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA.

5.2 Comisión por incremento de capital.

La ampliación del importe del préstamo objeto de subrogación conlleva el devengo de una comisión de apertura del [...] % calculada sobre el importe objeto de ampliación, que será pagadera de una sola vez a la ENTIDAD por la PARTE PRESTATARIA a la firma de la presente escritura.

Dicha comisión engloba los gastos de estudio, tramitación y concesión del incremento de importe concedido y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA.

5.3 Comisión de reclamación de posiciones deudoras.

Cada vez que se produzca un impago de cualesquiera de las obligaciones asumidas por la PARTE PRESTATARIA en virtud de la presente escritura, y sean realizadas de forma efectiva gestiones de reclamación de dicho impago que supongan gastos o costes efectivamente soportados por la Entidad, se devengará, en favor de la ENTIDAD, una única **COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS** de [...] Euros, que será pagadera por la PARTE PRESTATARIA una vez se efectúe la primera gestión de reclamación extrajudicial.

5.3 Comisión por novación modificativa y por ampliación del plazo del préstamo.

En el caso de producirse modificación o novación de las condiciones inicialmente pactadas, se devengará una comisión del **1,50 %** sobre el capital pendiente de amortización, a la fecha con un mínimo de **600 euros**. Cuando la novación sólo se refiera

a la ampliación del plazo del préstamo, la comisión está limitada al **0,10 %** sobre el capital pendiente de amortizar.

5.4 Comisión por subrogación de deudor.

En caso de subrogación de un nuevo deudor en las obligaciones de LA PARTE PRESTATARIA bajo el Préstamo, se devengará una comisión del **1,50 %** sobre el capital pendiente de amortización a la fecha, con un mínimo de **600 euros**, pagadera por el nuevo deudor.

5.5 Comisión de correo:

La Caja Rural podrá cobrar una comisión por cada recibo en concepto de correo. El importe, por este concepto, será adaptado simultáneamente a cualquier modificación de las vigentes Tarifas Postales Oficiales.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	Sexta
TITULO	Gastos e Impuestos
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	El cliente asume, entre otros, los gastos de la tasación

Sexta.- GASTOS E IMPUESTOS.

Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.

Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:

- i) los gastos de tasación de// los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca;
- ii) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,
- iii) los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos que deriven de la cancelación de la hipoteca.

Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.

Serán asumidos por la ENTIDAD:

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura,
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad,
- iii) los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	Sexta
TITULO	Gastos e Impuestos
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Cuando la Entidad también asume entre otros, como gesto comercial, los gastos de la tasación.

Sexta. – GASTOS E IMPUESTOS.

Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.

Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:

- i) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,
- ii) los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.
- iii) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- iv) los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos que deriven de la cancelación de la hipoteca.

Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.

Serán asumidos por la ENTIDAD:

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura,
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad,
- iii) los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.
- vi) los gastos de tasación de// los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca.

Séptima.- INTERESES DE DEMORA.

Se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en [...] [(...)] puntos porcentuales.

Los intereses de demora, cuyo devengo será diario, se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del art. 579.2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil.

Octava.- NOTIFICACIONES

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

- La ENTIDAD: CAJA RURAL DE ZAMORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO crzamora@cajarural.com, 980532671, Avda Alfonso IX, 7, 49013 ZAMORA
- La PARTE PRESTATARIA: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE FIADORA (si la hubiera): [email, teléfono, dirección postal]
- Hipotecante no deudor (si lo hubiera): [email, teléfono, dirección postal]

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	Novena.
TITULO	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
INTERVINIENTES	TODOS
COMENTARIOS	Cuando se modifique la responsabilidad hipotecaria

Novena.- RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal (que establece el artículo 1911 del Código Civil) de la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera de la PARTE FIADORA, la finca descrita en el Expositivo I de la presente escritura responde en restitución de:

A) El importe principal del préstamo, que asciende a la cantidad de [.....] **EUROS** ([.....] €), de los que [.....] **EUROS** ([.....] €) corresponden al incremento del capital.

B) [.....] años de intereses ordinarios al tipo del [...]% anual, que asciende a la cantidad de [**IMPORTE EN LETRA EUROS (IMPORTE EN NÚMERO €)**, de los que [.....] **EUROS** ([.....] €) corresponden al incremento del capital.

C) [.....] años de intereses de demora al tipo del [...] % anual, equivalente a un importe máximo de [**IMPORTE EN LETRA EUROS**] (**IMPORTE EN NÚMERO €**), de los que [.....] **EUROS** ([.....] €) corresponden al incremento del capital.

D) Un importe equivalente al [..... (...)] % del importe principal del préstamo, esto es **IMPORTE EN LETRA EUROS (IMPORTE EN NÚMERO €)** que se fijan para costas y gastos, de los que [.....] **EUROS** ([.....] €) corresponden al incremento del capital.

*[*Nota: Si fueran varias las fincas registrales que se hipotecan, se repetirán tantos epígrafes A, B,C y D como fincas haya, indicando al inicio de cada cuatro epígrafes a qué finca corresponde cada desglose]*

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

Décima.- DIFERENCIAL A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA.

A los efectos del cálculo de la pérdida financiera que pueda sufrir la ENTIDAD, y a la que se alude tanto en estas Condiciones Particulares como en las Condiciones Generales, se fija como diferencial el: [.....].

Dicho diferencial se corresponde con la diferencia existente, en el momento de la formalización de este préstamo, entre el tipo de interés a éste aplicable y el *Interest Rate Swap* (IRS) de los referidos en la Condición General Tercera de este contrato, al plazo que más se aproxima hasta la fecha de vencimiento del préstamo.

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	Décimo Primera.
TITULO	FIANZA
INTERVINIENTES	Si hubiera fiador/es
COMENTARIOS	Fianza

Décimo Primera.- FIANZA

Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial ilimitada asumida por la PARTE PRESTATARIA, [.....] (en adelante también referido/s como la PARTE FIADORA), **AFIANZA/N** [.....], en los mismos términos que la PARTE PRESTATARIA y con arreglo a las condiciones del presente contrato, las obligaciones en él asumidas, especialmente las de devolver el préstamo y sus intereses, por medio de los pagos pactados. La fianza aquí prestada, se mantendrá mientras no sea amortizado en su totalidad el préstamo y los intereses que éste haya devengado. La fianza que aquí se presta es [.....].

APLICA	SI/NO
TIPO	CONDICIÓN PARTICULAR
Nº ORDEN ESTIPULACIÓN	Décimo Segunda
TITULO	Si se incluyera mandato a Gestoría
INTERVINIENTES	INDIFERENTE
COMENTARIOS	Si mandato a Gestoría

Décimo Segunda.- MANDATO DE REPRESENTACIÓN A GESTORÍA.

Las partes autorizan y otorgan mandato expreso a [.....], con NIF, [.....], y domicilio en [.....], para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura, así como cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan las partes al mandatario a efectuar las gestiones y manifestaciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El presente mandato se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.

CONDICIONES GENERALES

Primera. - DESTINO DE LA FINANCIACIÓN

Queda obligada la PARTE PRESTATARIA a justificar adecuadamente a la ENTIDAD, si ésta así se lo solicitara, la realización de la inversión o la aplicación dada al préstamo y, además, faculta expresamente a la citada ENTIDAD para efectuar, en cualquier tiempo, las comprobaciones necesarias a tal efecto de conformidad con la normativa vigente.

Segunda. - TASA ANUAL EQUIVALENTE

La Tasa Anual Equivalente que figura en las Condiciones Particulares del contrato de préstamo, ha sido calculada de conformidad con lo previsto en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En caso de que el préstamo sea a tipo de interés variable, para el cálculo de la TAE Variable se parte del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos fijados se computan según lo fijado en el momento de la firma del contrato. La TAE Variable se modificará con las revisiones del tipo de interés.

Tercera. - PÉRDIDA FINANCIERA

En el supuesto de que, con arreglo a lo previsto en el contrato de préstamo, se deba proceder al cálculo de la pérdida financiera, se considerarán índices o tipo de interés de referencia, los tipos INTEREST RATE SWAP (IRS) a los plazos de 2, 3,4,5,7,10,15,20 y 30 años que publique el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

Este diferencial, reseñado en las Condiciones Particulares, se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación del préstamo, entre el tipo de interés de éste y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o, en su defecto, hasta la fecha de vencimiento del préstamo.

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, en su defecto, hasta la fecha de su vencimiento.

Cuarta. - PAGOS E IMPUTACIÓN DE LOS MISMOS

Los pagos que la PARTE PRESTATARIA tenga que realizar por razón de lo pactado en el presente contrato se adeudarán en la cuenta designada por la PARTE PRESTATARIA en la presente escritura. Expresamente queda autorizada y facultada la ENTIDAD para efectuar los adeudos correspondientes a cada vencimiento y ello sin perjuicio de que la ENTIDAD pueda realizar el cobro del capital e intereses del presente en cualquier otra cuenta abierta en la ENTIDAD de idéntica titularidad.

En el caso de que el día establecido para el pago de las cuotas de amortización de capital e intereses sea inhábil, su pago se retrasará al primer día hábil posterior, salvo que el mismo corresponda al siguiente mes natural, en cuyo supuesto el adeudo se realizará el primer día hábil anterior a la fecha establecida para su pago, si bien tendrá como "fecha valor" la del día pactado para su pago en el apartado anterior.

Salvo pacto en contrario en las Condiciones Particulares, los pagos que efectúe la PARTE PRESTATARIA se imputarán por el siguiente orden:

- i) intereses remuneratorios
- ii) principal,
- iii) intereses moratorios,
- iv) costas,
- v) gastos,
- vi) comisiones
- vii) tributos.

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

Quinta. - COMPENSACIÓN

La ENTIDAD podrá aplicar, total o parcialmente, a la amortización de este préstamo, de sus intereses, comisiones y gastos a los que se refiere este contrato, los saldos y depósitos, en metálico o valores, que a su favor tuviere constituidos la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la PARTE FIADORA en esta Entidad, autorizando expresamente a la ENTIDAD a suscribir cuantos documentos sean necesarios a tales fines y, en su caso, a proceder a su venta.

En garantía de las obligaciones contraídas por el presente contrato la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la PARTE FIADORA responderá del buen fin de la operación con todos sus bienes presentes y futuros, y a tal efecto la ENTIDAD queda expresamente facultada para poder compensar las cantidades adeudadas (bien sean constitutivas de principal, intereses, comisiones y gastos a los que se refiere esta escritura) en cada momento con cualquier otro saldo que la PARTE PRESTATARIA, o si la hubiera la PARTE FIADORA, pueda tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representado, la fecha de su vencimiento y el título de su derecho, aún cuando la titularidad de los depósitos sea indistinta o su forma de disposición mancomunada.

Sexta. - OBLIGACIONES ACCESORIAS

Como obligación personal no inscribible en el Registro de la Propiedad, la PARTE PRESTATARIA, o en su caso la PARTE HIPOTECANTE, vendrá obligada a realizar en la/s finca/s hipotecada/s cuantas reparaciones, obras y otras medidas sean necesarias para su normal conservación, así como poner en conocimiento de la citada la ENTIDAD cualquier novedad dañosa que se produzca en la/s misma/s.

Séptima. - SEGURO DE DAÑOS.

La PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE HIPOTECANTE, vendrá obligada a asegurar contra daños la/s finca/s hipotecada/s si fuese/n urbana/s o hubiera edificaciones. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado, excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

La ENTIDAD queda facultada para, si lo estima conveniente, abonar directamente a la Compañía aseguradora las primas del seguro a sus respectivos vencimientos, y el importe de las primas satisfechas se considerará líquido y exigible, y podrá ésta imputarlas al préstamo o a cualquiera otras cuentas o depósitos que la PARTE PRESTATARIA tuviere abiertas en la propia ENTIDAD, devengando los mismos intereses de mora pactados en el presente contrato.

En la póliza del seguro que se concierte se hará constar expresamente que, mientras esté vigente el préstamo, no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento de la ENTIDAD, la que, acaecido el siniestro, quedará automáticamente subrogada en los derechos de los asegurados, por una cantidad igual al importe que la PARTE PRESTATARIA le adeude en dicho momento.

En orden a las indemnizaciones por siniestro o expropiación forzosa, total o parcial, a que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, la parte deudora concede a la ENTIDAD el derecho y el consiguiente mandato representativo, para el recibo de tales indemnizaciones directamente de la Compañía Aseguradora o de la Administración expropiante, con la finalidad de aplicarlas hasta donde proceda, a la extinción total o parcial del préstamo debido.

La póliza o pólizas de seguro de daños que se contraten deberán otorgarse dentro del plazo de un mes desde la fecha de la presente escritura.

Para el supuesto de que la PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE HIPOTECANTE, incumpla las obligaciones de contratación del seguro indicado en esta cláusula, la misma faculta en virtud de la presente escritura a la ENTIDAD a contratar un seguro en las características señaladas anteriormente como tomadora, siendo la PARTE PRESTATARIA asegurada del mismo y correspondiendo a ésta última el pago de las primas.

Octava. - EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES.

En caso de reclamación judicial, la ENTIDAD podrá ejercitar cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en especial el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca establecido en los artículos 681 al 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal fin pactan:

a) Se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el 75 % del que figura en el/los certificado/s de tasación realizado conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que se adjuntan a la presente escritura.

b) Se señala y designa como domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones el indicado por las partes en las Condiciones Particulares.

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

d) Se reconoce a la ENTIDAD, el derecho de solicitar y obtener la posesión y administración interina de la/s finca/s hipotecada/s, conforme al artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la cantidad ejecutivamente reclamable se practicará por la ENTIDAD, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta al día de su cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva o hipotecaria lo determinado en virtud del artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

f) A los efectos de lo previsto en el artículo 693.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ENTIDAD podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el/los bien/es mediante consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de mora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el/los bien/es hipotecado/s fuese/n la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el/los bien/es mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Si el deudor efectuase el pago en las Condiciones Previstas en el párrafo anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

Novena.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO.

La ENTIDAD podrá resolver el contrato, o declararlo vencido de forma anticipada y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos:

9.1 Cuando la PARTE PRESTATARIA incurra en cualquiera de los dos siguientes supuestos de impago:

- i) **Durante la primera mitad de vigencia del contrato de préstamo:** impago del **tres (3) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **primera mitad** de duración del préstamo desde la presente subrogación. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **doce (12) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

- ii) **Durante la segunda mitad de vigencia del contrato de préstamo:** impago del **siete (7) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **segunda mitad** de duración del préstamo desde la presente subrogación. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince (15) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

En el caso de producirse uno de los supuestos de incumplimiento previstos en el presente apartado, la PARTE PRESTATARIA dispondrá del plazo de un mes, desde que la ENTIDAD le reclame el importe debido, para ponerse al día en los pagos.

En caso de no ser atendido por la PARTE PRESTATARIA dicho requerimiento de pago podrá la ENTIDAD reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de los mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada.

9.2 Cuando el importe del préstamo no se haya destinado exclusivamente a las finalidades para las que fue concedido.

9.3 Cuando la PARTE PRESTATARIA incumpla su obligación de asegurar contra daños la/s finca/s hipotecada/s, o incurra en el impago de las primas de dicho seguro de daños, de las contribuciones e impuestos correspondientes a la finca hipotecada que le corresponda abonar, transcurrido un mes desde el requerimiento que le realice la ENTIDAD para regularizar dicha situación.

9.4 Cuando, por causas imputables a la PARTE PRESTATARIA (o hipotecante no deudora) no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura, o si se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas al momento de otorgar la citada escritura, siempre que, requerida la PARTE PRESTATARIA, no ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

9.5 Cuando la PARTE PRESTATARIA incumpla su obligación de conservar la finca hipotecada y se produzca un deterioro de la finca hipotecada que suponga la situación de ruina o derribo, o por dichas circunstancias, suponga una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación que ha servido para la constitución de la presente hipoteca, según certificado de tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, sin que la PARTE PRESTATARIA ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación constatada en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

9.6 Cuando concurra cualquiera de las causas de vencimiento anticipado de las obligaciones previstas en Derecho.

Décima. - OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.

La PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA y/o la PARTE HIPOTECANTE, se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación, aclaración o complemento y cuantos otros documentos fueran necesarios para que la escritura de préstamo pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura. Su negativa a efectuarlo dentro del referido plazo podrá ser causa de vencimiento anticipado de la presente operación de préstamo si no se inscribiera la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

Décimo Primera. - DERECHO DE SUBROGACIÓN

Una vez formalizada la subrogación del préstamo hipotecario, la PARTE PRESTATARIA tendrá derecho a subrogar el mismo, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo sobre Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, salvo lo que expresamente no esté permitido por alguna normativa aplicable al efecto.

Décimo Segunda. - INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS, RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Los prestatarios, garantes y fiadores han quedado advertidos y se dan por enterados de que:

- a) En caso de impago o incumplimiento de las obligaciones previstas en esta escritura, la ENTIDAD podrá resolver el contrato o declararlo vencido anticipadamente y reclamar en la vía judicial el cumplimiento de dichas obligaciones. Podrá acarrear a los intervinientes graves consecuencias como, por ejemplo, el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros, así como los que se encontraran gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.
- b) Los ingresos de los prestatarios pueden variar. Éstos deben asegurarse de que si dichos ingresos disminuyen aún seguirán pudiendo hacer frente a los pagos previstos en esta escritura.
- c) Pueden perder el inmueble hipotecado si no se efectúan los pagos previstos en el presente contrato puntualmente.
- d) Los prestatarios y fiadores responden ante la ENTIDAD del pago del préstamo, no sólo con los bienes hipotecados, sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- e) En caso de que su préstamo sea a tipo de interés variable, dicho tipo de interés no permanece fijo durante todo su período de vigencia.

Décimo Tercera. - COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones (entre ellas la de cambio de domicilio) que deban realizarse las partes entre sí, para las que pudiera resultar necesario acreditar la fecha de su envío, el contenido de la comunicación e identificación del remitente y destinatario, se harán preferentemente mediante correo certificado, o por cualquier otro medio fehaciente válido en Derecho o, en caso de urgencia, mediante cualquier medio que permita tener constancia escrita del mismo.

Para cualesquiera otras comunicaciones que las partes deban realizarse entre sí, será válido el uso del correo ordinario o de cualesquiera otros medios que las partes hubieran determinado a lo largo del Contrato, en cualquier otro documento, o que las partes expresamente autoricen. La elección del medio de comunicación que se empleará en cada caso (de entre los autorizados por las partes a efectos de este Contrato), a falta de indicación expresa en contrario, corresponderá a la ENTIDAD, que adecuará su elección al tipo de comunicación de que se trate.

A los efectos de la validez del presente contrato, las partes señalan como domicilio válido para las notificaciones, requerimientos y diligencias que resulten pertinentes, los respectivos que figuran en las Condiciones Particulares de este contrato.

Décimo Cuarta. - SEGUNDAS COPIAS, INSCRIPCIÓN DE ESTA ESCRITURA Y BENEFICIOS FISCALES.

14.1.- Segundas copias. De acuerdo con el artículo 234 y concordantes del Reglamento Notarial, de 2 de junio de 1944, tanto la parte deudora como los hipotecantes, fiadores y el resto de intervinientes en la presente escritura, autorizan expresa e irrevocablemente, y desde este mismo instante, a la ENTIDAD para solicitar, por sí sola y a su costa, la expedición de segundas y posteriores copias de la escritura de préstamo hipotecario, con o sin carácter ejecutivo.

Asimismo, se solicita al Notario que autoriza la presente escritura para que, la primera copia de la misma SI tenga fuerza ejecutiva.

14.2.- Solicitud de presentación en el Registro.- Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

14.3.- Solicitud de inscripción en el Registro.- Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad competente la inscripción de la hipoteca, dando ambas partes su conformidad, con arreglo al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, para que proceda a su inscripción sin perjuicio de la denegación o suspensión de alguno de los pactos contemplados en la presenta escritura y que conforme a su calificación no deban tener acceso al Registro, expresándose en todo caso por el Registrador la causa o motivo de la suspensión o denegación.

14.4.- No sujeción al impuesto de transmisiones patrimoniales.- Se solicita se declare expresamente, del Sr. Liquidador, la no sujeción de esta escritura al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, por estar sujeta la misma al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), aunque exenta, según dispone la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

14.5.- Beneficios fiscales.- Se solicita sean de aplicación a la presente escritura los beneficios fiscales que la *Ley 2/1994, de 30 de marzo de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios* prevé en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" sobre documentos notariales, así como lo en ella previsto para el cálculo de los honorarios notariales y registrales

Décimo Quinta. - MERCADO HIPOTECARIO

La/s finca/s reúne/n los requisitos exigidos para su consideración de bien/es apto/s para la garantía en la emisión de títulos incluidos en el Mercado Hipotecario, lo que solicita se haga constar registralmente.

Décimo Sexta. - CESIÓN

La ENTIDAD podrá ceder este préstamo, en todo o en parte, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1526 y siguientes y 1878 del Código Civil y al artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

Décimo Séptima. - GARANTES O FIADORES

Salvo que en las Condiciones Particulares se pactase otra cosa distinta y siempre que en esta escritura intervengan fiadores, con independencia de la garantía solidaria, personal patrimonial e ilimitada de la parte la PARTE PRESTARIA y de la garantía real que constituida en garantía de este préstamo, y con independencia de otras garantías reales o personales que puedan existir, los fiadores, garantizan solidariamente entre sí, y con la parte PRESTATARIA, el cumplimiento de las obligaciones que del presente contrato de préstamo se deriven para ésta, renunciando además expresamente a los beneficios de orden, división y excusión de bienes.

A efectos explicativos:

-i) Cuando son varios los titulares o existen fiadores, la solidaridad entre titulares o EL/LOS FIADOR/ES es la obligación impuesta a cada uno de ellos, de pagar solo por todos, la cosa que deben en común.

-ii) El beneficio de orden es un derecho que la ley otorga al fiador por el que, en caso de incumplimiento, deberá guardarse una prelación (orden) y primero reclamar al deudor principal y después al fiador.

-iii) El beneficio de excusión es también un derecho por el que al fiador no se le puede reclamar nada hasta que no se hayan ejecutado todos los bienes del deudor principal. El beneficio de la división consiste en que si hay varios fiadores se dividirá la deuda entre ellos.

EL/LOS FIADOR/ES, garantiza/n el cumplimiento del presente contrato en todos sus términos con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

Si los fiadores vinieren al estado de insolvencia, el acreedor podrá pedir otros con capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación.

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

Del mismo modo, tampoco será oponible frente a la Entidad por los obligados solidariamente con el deudor, ni por los FIADORES o avalistas de éste, la aprobación de un acuerdo de refinanciación, ni los efectos de su homologación, si la Entidad no hubiera suscrito dicho acuerdo, o hubiera mostrado su disconformidad al acuerdo y, aun así, éste resultara aprobado.

Décimo Octava. - SERVICIO O DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.

18.1.- Entidad.

La ENTIDAD dispone de un servicio o departamento de atención al cliente, que tiene por objeto atender y resolver las quejas y reclamaciones que presenten sus clientes. Puede por lo tanto la PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA o la PARTE HIPOTECANTE, dirigir las quejas o reclamaciones que tenga contra la ENTIDAD al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto se indican a continuación:

Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito

Domicilio: **Avda. Alfonso IX, 7, 49013 ZAMORA**

Correo electrónico: **atcliente.zamora@cajarural.com**

Teléfono: **980530226**

18.2.- Banco de España.

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la ENTIDAD o transcurridos el plazo de un mes (para consumidores), dos meses (para no consumidores) y quince días hábiles en el caso de reclamaciones por servicios de pago (sea persona física o microempresa), desde la fecha de presentación en el Servicio de Atención al Cliente sin respuesta del mismo, la PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA o la PARTE HIPOTECANTE, puede dirigir una reclamación al *Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones* del Banco de España.

Departamento: Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones.

Entidad: Banco de España

Domicilio: c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.

Teléfonos: 900 54 54 54; 91 338 8830.

Páginas web: <https://www.bde.es> / <https://cliente bancario.bde.es>

En caso de ser la PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA o la PARTE HIPOTECANTE, residente en otro estado miembro de la Unión Europea o en Islandia,

Liechtenstein o Noruega, podrá dirigirse también a la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Décimo Novena. - TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

La presente cláusula resume la política de protección de datos de la ENTIDAD. Por favor, lea detenidamente la información adicional correspondiente que está a su disposición en la web de la Entidad.

Responsable del tratamiento: La ENTIDAD prestamista: **Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito**, cuyos datos de contacto del Delegado de Protección de Datos son los siguientes:

Correo electrónico: **dpo_crzamora@cajarural.com**

Teléfono: **980532671**

Domicilio: **Avda. Alfonso IX, 7, 49013 ZAMORA.**

Responsable: La ENTIDAD prestamista cuyos datos identificativos y de contacto figuran en el Expositivo y en las Condiciones Particulares del presente contrato de préstamo.

¿Por qué se tratan sus datos?:

Tratamos sus datos necesariamente en cumplimiento de las normas y sus contratos o solicitudes. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento (que siempre puede revocar sin perjuicio alguno), o en el interés legítimo del Responsable cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad, y salvo que se haya opuesto anteriormente, o lo haga ahora.

En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

¿Para qué finalidades se tratan sus datos?:

Los datos se tratarán:

- a) Necesariamente para (i) cumplir las normas, y el ordenamiento jurídico en general, así como (ii) cumplir sus contratos y solicitudes.
- b) Adicionalmente, y salvo que se oponga, también se tratarán para (i) remitirle comunicaciones comerciales de productos que comercializamos similares o relacionados a los contratados sin afectar a su expectativa de privacidad, (ii) elaborar perfiles particulares para ajustar nuestra relación y ofertas con Vd., (iii) analizar su solvencia con datos internos para remitirle comunicaciones, como por ejemplo sobre

créditos pre concedidos o financiación; (iv) actualizar sus datos y enriquecerlos con datos públicos con fines comerciales. (v) crear modelos de comportamiento a través de datos anónimos y seudonimizados para fines comerciales.

¿Quiénes podrán ver sus datos?:

Solo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago. Si en algún momento comprueba algún error en CIRBE, por favor permítanos actuar ágilmente para subsanarlo, para lo que le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN CIRBE".

En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX gestionado por la sociedad Asnef-Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L. y BADEXCUG, gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A. Una relación actualizada de dichos proveedores de ficheros puede encontrarse en la información adicional. Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial. Si en algún momento comprueba algún error en estos ficheros, le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN FICHEROS SOLVENCIA".

En particular, para llevar a cabo la formalización de la hipoteca, será preciso contar con un tasador homologado, con un Notario, Registro de la Propiedad, Gestoría, etc. Además, si contrata uno de los seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras "RGA, SEGUROS GENERALES RURAL, S.A." Y RGA RURAL VIDA, S.A., o las que figuren en cada momento en la información adicional.

Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos:

Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto.

En caso de que suministre datos de terceras personas, deberá contar con el consentimiento de los mismos y trasladar las presentes cláusulas que se entienden aceptadas por aquellos.

El interesado, o quien actúe por su cuenta, deberá notificar al responsable las variaciones que se produzcan en los datos facilitados. Esto es especialmente importante en los casos en que, por ejemplo, cambie de dirección o número de teléfono móvil.

Plazos de conservación de sus datos.

Mantendremos sus datos mientras sea cliente de nuestra entidad. A partir de ese momento, solo se conservarán bloqueados (es decir a disposición de las autoridades correspondientes y para la defensa de la entidad) aquellos datos mínimos necesarios

relativos a las operaciones y transacciones realizadas para poder atender cualquier reclamación mientras no hayan prescrito las responsabilidades derivadas de la relación contractual. Los plazos aplicables a estas responsabilidades son de 20 años para la legislación hipotecaria. Transcurridos los plazos de prescripción se procederá a la cancelación final de los mismos.

¿Qué derechos tiene?:

Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, cancelación, oposición, limitación, y portabilidad de sus datos ante el Delegado de Protección de Datos de la entidad enviando un correo electrónico a la dirección indicada anteriormente. Puede solicitar intervención humana en decisiones automatizadas. Recuerde que siempre puede revocar el consentimiento otorgado sin ningún perjuicio para Vd. Además, tiene Vd. Derecho a presentar cualquier reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.agpd.es.

Puede gestionar sus oposiciones ahora o en cualquier momento en el futuro a través de su canal habitual.

Vigésima. - CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

Se advierte expresamente por la ENTIDAD que la cláusulas de este contrato han sido redactadas previamente por la misma, por lo que aquellas que no recojan pactos de carácter financiero o que no vengan reguladas por una disposición de carácter general o específico que las haga de aplicación obligatoria para los comparecientes o que no hayan sido objeto de una negociación específica, se considerarán condiciones generales de la contratación las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y de conformidad con el artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

Vigésimo Primera.- NOVACIÓN MODIFICATIVA.

En todo lo no modificado en la presente escritura, o que no lo haya sido por disposición imperativa, se entenderán plenamente vigentes las condiciones del préstamo en el que se subroga la PARTE PRESTATARIA y que, junto con la PARTE FIADORA, declara conocer, suponiendo por lo tanto esta escritura una novación modificativa y no una novación extintiva.