

Caixa Rural Torrent

Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crédito Valenciana

Ámbito Ley 5/2019

Modelo 07. HIPOTECA DE MÁXIMO (INTERES FIJO SIN BONIFICACIONES) DE LOS PRÉSTAMOS Y/O CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL

Ref Caixa Rural Torrent: _____

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Caixa Rural Torrent, en su sucursal sita en _____, abre una cuenta especial de crédito con finalidad liquidataria con el número _____, de orden interno, de conformidad con lo establecido en los artículos 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento, a nombre de la parte deudora, **por un importe máximo de _____ EUROS** (_____-Euros); **que tendrá validez hasta el día _____**, plazo que se considerará improrrogable, y de la citada cuenta serán partidas:

1) De Abono: las cantidades que a favor de la parte deudora se ingresen en la misma por cualquier medio.

2) De Cargo: los saldos deudores, incluidos intereses ordinarios y de demora, comisiones, costas y gastos, que resulten a su vencimiento, o al vencimiento de las renovaciones que pudieran formalizarse, o a su vencimiento anticipado de la/s operación/es en curso que se consigna/n y reseña/n en el apartado II de la parte expositiva de esta escritura dentro del importe máximo previsto en el párrafo primero de la presente estipulación, y de las posibles renovaciones de la/s indicada/s operación/es siempre que las mismas se produzcan dentro del plazo máximo establecido igualmente en el párrafo primero de la presente estipulación y ello aunque dicha/s renovación/es implique/n un nuevo número de orden de la operación de que se trate.

Los saldos deudores vencidos y no pagados deberán ser cargados por **Caixa Rural Torrent** en la cuenta especial en el plazo máximo de noventa (90) días desde que se produjo el incumplimiento que dio lugar al saldo vencido. No obstante, dichos saldos podrán cargarse con posterioridad a dicho plazo, en cuyo caso cesara el devengo de intereses del saldo deudor desde el transcurso de los citados noventa (90) días hasta la fecha de su traspaso a la cuenta especial de crédito garantizada con la hipoteca que por medio de la presente se constituye.

Caixa Rural Torrent deberá notificar a la parte deudora cada partida de cargo que anote en la cuenta de crédito.

SEGUNDA.-

1.- INTERESES.

1.1.- Ordinarios: Una vez cargada la operación en la citada cuenta especial, el o los adeudos que se produzcan devengarán el interés nominal del ___% anual, calculado sobre el número exacto de días transcurridos, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco (365) días y liquidable por trimestres naturales vencidos.

Dichos intereses deberán ser satisfechos por el deudor, siendo su impago motivo de vencimiento anticipado de la cuenta especial, tal y como se prevé en la posterior estipulación quinta de esta escritura. No obstante, **Caixa Rural Torrent** queda expresamente facultada por el deudor para cargar dichos intereses en la cuenta especial, pudiendo **Caixa Rural Torrent** ejercitar libremente dicha facultad con liquidación trimestral de intereses.

1.2.- Moratorios: transcurrido el plazo de tres días desde el envío de la notificación a que se refiere el apartado 2.1. de esta misma cláusula sin que fuese abonado el saldo de la cuenta corriente especial a que se hace referencia en la estipulación primera, tal saldo devengará los intereses de demora correspondientes al interés nominal antes indicado, incrementado en **3 Puntos Porcentuales** por todo el tiempo que transcurra entre el vencimiento y el pago efectivo de las mismas, sin necesidad de intimación ni requerimiento a la parte deudora. Este tipo de interés será aplicable también en los supuestos de reclamación judicial.

El cálculo de intereses se hará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$i = \frac{C \cdot r \cdot t}{36.500}$$

Donde:

C = saldo medio deudor de la cuenta de crédito en el período liquidado

r = tipo de interés nominal actual.

t = número de días transcurridos desde la liquidación anterior o desde el inicio del saldo deudor, en el caso de la primera liquidación.

1.3.- Tasa anual equivalente (T.A.E.):

La Tasa Anual Equivalente aplicable al presente Préstamo es del ____ **por cien**, y variará con las revisiones del tipo de interés, en su caso.

La T.A.E. aplicable a esta operación es el coste total del Préstamo expresado en forma de porcentaje anual, exceptuando los gastos que la parte deudora tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones con arreglo al contrato de Préstamo. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

Dentro del concepto de coste total del Préstamo, se incluyen todos los gastos que la parte deudora debe pagar en relación con el contrato de Préstamo, incluidos los intereses, comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato y que sean conocidos por **Caixa Rural Torrent**.

El cálculo de la T.A.E. se ha realizado partiendo del supuesto de que este contrato de Préstamo estuviera vigente durante todo el tiempo acordado y que **Caixa Rural Torrent** y la parte deudora cumplieran sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato, partiendo del supuesto igualmente de que el tipo de interés y demás gastos tenidos en cuenta para su cálculo se computan al nivel fijado en el momento de la firma del contrato.

La T.A.E. ha sido calculada según la fórmula matemática indicada en el Anexo V de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el Boletín Oficial del Estado, número 261 de 29 de octubre de 2.011 y Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

1.4.- Los intereses serán adeudados por **Caixa Rural Torrent** en la cuenta número _____, abierta a nombre de la parte deudora en **Caixa Rural Torrent**, que la parte deudora designa en este acto como domicilio de pago, siendo su impago motivo de vencimiento anticipado, salvo que **Caixa Rural Torrent** ejerza su facultad de adeudar dichos intereses en la propia cuenta especial, tal y como se establece en el apartado 1.1 anterior de esta misma estipulación.

2. REEMBOLSO.

Por razón del cargo de alguna deuda en la cuenta cuyo saldo se garantiza se producirá una novación de la obligación por el importe que se adeude en la cuenta descrita en la estipulación primera, de forma que el importe de la operación garantizada descrita en el expositivo II quedará sustituido a partir del momento en que se adeuden en la cuenta de crédito con finalidad liquidatoria indicada en la estipulación primera por la deuda que represente en su día el saldo de dicha cuenta que se garantiza en esta escritura y se regirá, por tanto, por las normas previstas en la presente.

Respecto del saldo al cierre de la expresada cuenta especial que por la hipoteca aquí formalizada se garantiza, **Caixa Rural Torrent** asume la siguiente obligación:

2.1. Notificar notarialmente o de cualquier otra forma fehaciente al titular o cotitulares indistintos y solidarios de la cuenta especial, en los domicilios designados en la comparecencia de esta escritura, el saldo a la fecha de su cierre de la cuenta especial, requiriéndole de pago y confiriéndole al menos un plazo de un mes para el mismo, advirtiéndoles de que, de no ser atendido dicho pago, se reclamará el reembolso total adeudado.

2.2. Cerrada la cuenta especial de crédito al día siguiente de su vencimiento natural o anticipado en los supuestos en que éste procede conforme a lo pactado en la estipulación cuarta de esta escritura, y transcurridos 30 días naturales desde la notificación fehaciente que se efectúe prevista en el punto 2.1. anterior de esta estipulación, **Caixa Rural Torrent** tendrá abierta la vía procesal para la ejecución de la garantía hipotecaria que aquí se formaliza.

3. NOVACIÓN.

Por razón del cargo de alguna deuda en la cuenta cuyo saldo se garantiza se producirá una novación de la obligación por el importe que se adeude en la cuenta descrita en la estipulación primera, de forma que el importe de la/s operación/es garantizada/s descrita/s en la parte expositiva de la presente, quedará sustituido a partir del momento en que se adeuden en la cuenta de crédito con finalidad liquidatoria indicada en la estipulación primera por la deuda que represente en su día el saldo de dicha cuenta que se garantiza en esta escritura y se registrará, por tanto, por las normas previstas en la presente.

Respecto del saldo al cierre de la expresada cuenta especial que por la hipoteca aquí formalizada se garantiza, **Caixa Rural Torrent** asume la siguiente obligación:

3.1. Notificar notarialmente al titular o cotitulares indistintos y solidarios de la cuenta especial, en los domicilios designados en la comparecencia de esta escritura, el saldo a la fecha de su cierre de la cuenta especial.

3.2. Cerrada la cuenta especial de crédito al día siguiente de su vencimiento natural o anticipado en los supuestos en que éste procede conforme a lo pactado en la estipulación cuarta de esta escritura, y transcurridos tres días desde la notificación notarial no recepticia que se efectúe prevista en el punto 2.1. anterior de esta estipulación, **Caixa Rural Torrent** tendrá abierta la vía procesal para la ejecución de la garantía hipotecaria que aquí se formaliza.

4. COMPENSACIÓN DE SALDOS.

Caixa Rural Torrent queda expresamente autorizado a aplicar por compensación, en los términos más amplios posibles, a la cancelación del crédito abierto o al pago de las restantes deudas dimanantes de este contrato, cualesquiera saldos que a favor de los deudores pudieran resultar en cuenta, depósito de efectivo o el precio de los valores mobiliarios que existan depositados a su nombre en cualquier dependencia de **Caixa Rural Torrent**, y que éste venda a tal fin, confiriéndole para ello, en virtud de la presente escritura, mandato bastante e irrevocable para efectuar las correspondientes transferencias, cancelar depósitos y para vender valores mobiliarios con intervención de fedatario público, y por cualquier medio legal, así como para efectuar cualquier operación precisa a los fines indicados.

5.- COMISIONES.

La presente operación devengará a favor de **Caixa Rural Torrent** por una sola vez y por el total del crédito concedido, una **comisión de formalización del ___ por ciento**, pagadera a la formalización de esta escritura y hasta el límite máximo del crédito.

Asimismo, se percibirá una **comisión del ___ por ciento, por modificación de condiciones** de este contrato a instancias de la parte deudora.

TERCERA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE HIPOTECANTE PARA ASEGURAR LA CONSERVACIÓN Y EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA:

1. OBLIGACIONES ESPECIALES.

1.1. Abonar los gastos e impuestos que se ocasionen por razón de la presente escritura, de su inscripción en el Registro de la Propiedad y de la expedición de una primera copia para el Banco, así como los que origine su cancelación y los gastos extrajudiciales que **Caixa Rural Torrent** entable para exigir el pago o el cumplimiento de lo pactado, incluso tercerías de dominio y de mejor derecho, pudiendo ser anticipadas todas estas cantidades por **Caixa Rural Torrent** a cargo de la parte deudora.

Abonar los gastos de envío de correspondencia, que **Caixa Rural Torrent** les podrá repercutir de acuerdo con la tarifa oficial del Servicio de Correos vigente en cada momento.

1.2. Tener asegurada/s la/s finca/s que se hipoteca/h contra riesgo de incendios y daños de tal manera que la suma asegurada coincida con el valor máximo de reconstrucción a nuevo de la/s finca/s siniestrada/s que al respecto se fije, constando en la póliza que el beneficiario, en caso de siniestro, será el acreedor, en cuyo domicilio se debe realizar el pago de las primas. Si no se hiciese el contrato de seguro en la forma indicada, podrá ser formalizado o completado por **Caixa Rural Torrent** a cargo del prestatario.

La indemnización deberá ser entregada al acreedor para aplicarla primero al pago de los gastos producidos e intereses devengados y posteriormente a la amortización total o parcial del capital del préstamo. Si hubiera exceso, se entregará al propietario de las fincas, salvo que existan terceros hipotecarios, en cuyo supuesto se depositarán en la forma en que convengan o, en defecto de convenio, en la forma establecida por los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil.

1.3. Satisfacer puntualmente los tributos y arbitrios, de cualquier tipo que afecten a la/s finca/s hipotecada/s, las primas de seguro a que se refiere el apartado anterior y los gastos de comunidad. La Entidad acreedora podrá realizar estos pagos a costa de la parte deudora. Todas las cantidades que la Entidad acreedora anticipa conforme a este apartado y los anteriores, deberán ser satisfechos por el deudor o deudores solidarios bien en efectivo o mediante adeudos en otras cuentas acreedoras de que puedan ser titulares o cotitulares indistintos en cualesquiera sucursales de **Caixa Rural Torrent**, para lo que, desde ahora, le faculta expresa e irrevocablemente.

1.4. No celebrar contratos de arrendamiento con sujeción a prórroga forzosa o por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total; y no celebrar contratos de arrendamiento cuyo plazo de duración sea superior al señalado para el vencimiento de la hipoteca.

1.5. Realizar en las fincas las obras, reparaciones y demás actos necesarios para su conservación y normal explotación y uso para que no sufran deterioro ni mengüen sus productos. Notificar a **Caixa Rural Torrent** inmediatamente cualquier hecho que perjudique el estado físico o el derecho del propietario, así como los actos de enajenación, permitiendo a **Caixa Rural Torrent** que inspeccione en cualquier momento a tales efectos las fincas hipotecadas.

En caso de expropiación forzosa de alguna de las fincas hipotecadas, además de la obligación de inmediata notificación, la parte deudora apoderará a **Caixa Rural Torrent** para que pueda, sin limitación alguna, comparecer en los expedientes que se sigan, instando lo necesario y ejecutando lo procedente, para gestiones y convenir sobre la respectiva expropiación y percibir los precios, indemnizaciones y compensaciones correspondientes que la entidad expropiante deba pagar o llevar a cabo, dándoles la aplicación que se establece en el anterior apartado 1.2.

1.6. Acreditar ante **Caixa Rural Torrent**, si se le pide, el cumplimiento de estas obligaciones.

1.7. Otorgar cuantas escrituras públicas de aclaración o subsanación sean menester hasta conseguir la inscripción de la presente hipoteca en el Registro o Registros de la Propiedad que correspondan.

2. OBLIGACIONES GENERALES. La parte hipotecante no podrá, sin el consentimiento previo de **Caixa Rural Torrent**, hipotecar, gravar, vender, arrendar o celebrar cualquier contrato con tercero que transmita la posesión de las fincas hipotecadas.

CUARTA.- SUPUESTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

1. PRINCIPALES SUPUESTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Con independencia del vencimiento inicialmente pactado, la entidad acreedora, Caixa Rural Torrent, podrá cerrar la cuenta especial y exigir el pago del saldo resultante en los casos siguientes:

a) Si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a.1) Por impago pago de los intereses de la cuenta especial de crédito.

a.2) Que la cuantía de los intereses vencidos y no satisfechos equivalgan al menos:

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

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

1.2. Cuando la parte deudora incumpliera alguna de las obligaciones especiales contenidas en el apartado 1 de la Cláusula TERCERA.

En los supuestos del apartado 1.5 de la Cláusula TERCERA, procederá la resolución y vencimiento anticipado cuando no se realizara alguna de las notificaciones previstas o cuando alguna de las fincas hipotecadas sufriera deterioro o merma que disminuya su valor en más de un 20% respecto del tipo fijado para subasta y la parte prestataria o el propietario, en su caso, no ampliara la hipoteca a otros bienes suficientes. El deterioro se acreditará mediante certificación de un perito de la Caja contrastada con la de un perito de la parte deudora, si ésta lo solicita en plazo de cinco días desde que se le notifique el resultado de la prueba, resolviéndose la posible discrepancia ente ambos a través de un Arbitro nombrado de mutuo acuerdo por los peritos de ambas partes o, en su defecto, por el peritaje designado por el Presidente del Colegio de Arquitectos o del de Ingenieros correspondiente a la naturaleza y situación de los bienes, a solicitud del perito de una de las partes.

1.3. Cuando aparezcan en el Registro cargas o gravámenes preferentes o que disminuyan la efectividad de esta hipoteca; o situación posesoria o arrendamiento distintos de los consignados en la exposición de esta escritura (excepto los arrendamientos permitidos conforme al apartado 1.4. de la Cláusula TERCERA.

2. OTROS SUPUESTOS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. También podrá Caixa Rural Torrent cerrar la cuenta especial y exigir el pago del saldo resultante, con independencia del vencimiento inicialmente pactado, en los casos siguientes:

2.1) Por incumplimiento de la parte deudora de cualquiera de las obligaciones derivadas del Contrato que aisladamente o en su conjunto, den lugar a un incumplimiento de prestaciones esenciales.

2.2.) Si la parte deudora no pagase puntualmente los tributos que afecten a los bienes y ello implique que pasasen a ostentar rango preferente a la hipoteca que se constituya.

2.3.) Si la escritura no fuera inscrita en el Registro Competente, en el plazo de noventa días a contar desde el día de hoy por causa imputable a la parte deudora, o si aparecieran cargas o gravámenes anteriores no consignados en la escritura que se formaliza, o se apreciara en cualquier momento la existencia de cargas o gravámenes inscritos en el Registro Competente, con posterioridad a la hipoteca y que sean declaradas privilegiadas con respecto a la misma. No se tendrán en cuenta a estos efectos las afecciones que por pago de tributos consten inscritos en el Registro Competente, en nota marginal con fecha anterior a la inscripción de la hipoteca.

2.4) Si la parte deudora e hipotecante no tuviera asegurados contra el riesgo de incendios todos y cada uno de los edificios e instalaciones existentes en los bienes que se hipotecan, o tener suscrito el correspondiente seguro a todo riesgo en la construcción en caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, o no se halle al corriente en el pago de las primas correspondientes a cada uno de los seguros de obligada suscripción.

2.5) Si se comprobase falsedad o inexactitud en los datos facilitados por los intervinientes, que hayan servido de base para la concesión del Crédito.

2.6) En el caso de que se inicie contra la parte deudora procedimientos judiciales o extrajudiciales de reclamación de cantidad, o que en cualquier otra forma pudiera afectar a los derechos que a favor de Caixa Rural Torrent acreedora se constituyen, (quedando en este momento la parte deudora obligada a comunicar a Caixa Rural Torrent el inicio de cualquiera de estos procedimientos), que impliquen una disminución notoria de su solvencia, sin que exista una sustitución o aportación adecuada de nuevas garantías igualmente seguras.

2.7) El incumplimiento de la obligación de no celebrar contratos de arrendamiento de vivienda con sujeción a prórroga-forzosa, del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, por renta que pueda disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como puede ser el arrendamiento estipulado sin cláusula de estabilización o cuando pactándola la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por ciento más, no cubra la responsabilidad total. Y todo ello sin perjuicio de la posible extinción del arrendamiento ante la ejecución de la hipoteca, cuando legalmente proceda.

2.8) Si la parte deudora e hipotecante se negara a otorgar, cuantas escrituras de modificación, subsanación, aclaración u otras que fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro Competente.

2.9) Si la/s finca/s hipotecada/s disminuyera/n de valor en más de un veinte por cien respecto al tipo fijado para subasta, y la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes que sean suficientes a satisfacción de Caixa Rural Torrent. Tal disminución deberá acreditarse por dictamen objetivo de facultativo homologado, de acuerdo con las

disposiciones complementarias que desarrollan la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario y siempre que dicho dictamen se realice por perito ajeno a Caixa Rural Torrent.

2.10) La negativa de la parte hipotecante a permitir las visitas de inspección que juzgue oportunas Caixa Rural Torrent, así como su negativa a proporcionar cuantas referencias, datos o informes se le soliciten por la misma.

2.11) Si los bienes hipotecados presentasen vicios ocultos o apareciesen desperfectos que no fuesen los debidos al uso o al transcurso del tiempo.

CUARTA BIS.- Tal y como se establece en la anterior cláusula, las partes intervinientes pactan expresamente conforme establece el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento civil vigente, **el vencimiento total del crédito en caso de falta de pago por la parte acreditada de cualquiera de las obligaciones asumidas en la presente escritura, en especial en caso de impago de los intereses devengados con motivo de la apertura de cuenta especial, cuando la cuantía de las cuotas vencidas de intereses no satisfechas equivalgan, al tres por ciento de la cuantía del límite de crédito garantizado, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del Contrato, (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), al siete por ciento de la cuantía del límite de crédito garantizado si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del Contrato (se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses), siempre que Caixa Rural Torrent haya requerido de pago al deudor 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 Crédito . Se solicita al Señor Registrador la inscripción de este convenio, y todo ello sin perjuicio de lo establecido en el número 3 del citado artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

QUINTA.- HIPOTECA.

1. CONSTITUCIÓN. En garantía del saldo de la cuenta especial de crédito identificada en la estipulación PRIMERA de esta escritura, y sin perjuicio de la responsabilidad personal y universal de la parte deudora y, en su caso, de los fiadores solidarios de las operaciones descritas en el expositivo II de la presente escritura, **el/los titular/es de los bienes que se describirán al final de esta escritura**, constituyen hipoteca a favor de **Caixa Rural Torrent**, que la acepta, sobre la finca que se indica en el exponen I de esta escritura.

La hipoteca que se constituye cubrirá:

- A) El saldo a su cierre de la cuenta especial de crédito garantizada, hasta un máximo de _____ **EUROS (_____-Euros).**
- B) Intereses Ordinarios por un importe de _____ **EUROS (_____-Euros).**
- C) El importe de un año de intereses de demora al tipo reflejado en el apartado 1.2. de la Cláusula SEGUNDA.
- D) Una cantidad adicional de _____ **EUROS (_____-Euros)** para costas, en su caso.

2. EXTENSIÓN. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, mejoras, elevación de edificios, indemnizaciones debidas al propietario por razón de los inmuebles hipotecados, siempre que el hecho que las motiva haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca, objetos muebles colocados permanentemente en la finca para su servicio que no puedan separarse sin deterioro y a los excesos de cabida que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca.

Por pacto expreso se extiende a cualquier clase de agregación de terrenos, a las nuevas construcciones de edificios sobre los inmuebles hipotecados, objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada que puedan separarse sin deterioro, frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, y las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigir el cumplimiento de la obligación garantizada.

Sin embargo, la hipoteca no se extiende a las nuevas construcciones ni a las mejoras que no sean de reparación, seguridad o transformación ni a los muebles colocados permanentemente que hayan sido costeados por el nuevo dueño tercer poseedor ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que le pertenezcan, si bien, cuando el tercer adquirente se subroga en la responsabilidad hipotecaria y en la obligación personal garantizada la hipoteca le afectará en los mismos términos que al primitivo deudor.

Para que en cualquier momento se refleje en el Registro el estado físico real de la finca hipotecada, el hipotecante se obliga a hacer declaración de cualquier obra o instalación que se realice, facultando a **Caixa Rural Torrent** para que si no cumpliera lo anterior en el plazo de tres meses desde el

requerimiento que a tal efecto se le haga, pueda otorgar ésta la declaración de obra nueva y solicitar la inscripción correspondiente en nombre del hipotecante, a cuyo efecto se le apodera irrevocablemente, siendo todos los gastos que se deriven de estas actuaciones a cargo del hipotecante.

Todo lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la acción que al acreedor hipotecario corresponde en base al artículo 117 de la Ley Hipotecaria.

SEXTA.- SUPUESTOS DE INTERVENCIÓN JUDICIAL.

1. PROCEDIMIENTOS. Caixa Rural Torrent podrá ejercitar las acciones o derechos derivados de los títulos de crédito que ostente por virtud de las operaciones realizadas descritas en el expositivo II de la presente, o bien cargar el importe adeudado, dentro del máximo pactado para la misma, en la cuenta especial de crédito número _____, identificada en la estipulación PRIMERA, en cuyo caso las cantidades adeudadas seguirán el régimen de este contrato.

A tal efecto Caixa Rural Torrent podrá utilizar cualquiera de los procedimientos judiciales que la legislación permita.

Para el ejercicio del procedimiento de ejecución dineraria ordinaria, y para el ejercicio del procedimiento de ejecución de bienes hipotecados previstos en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pactan expresamente que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable se practicará por Caixa Rural Torrent, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presenta la cuenta especial al día del cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de la copia autorizada de esta escritura y del acta notarial que incorpore el certificado, expedido por Caixa Rural Torrent, del saldo que resulte a cargo del deudor, acreditando que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en esta escritura por las partes y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al deudor.

El nacimiento de la obligación u obligaciones garantizadas se hará constar en el Registro previamente a la ejecución a través de la nota marginal prevista en el art. 143 de la Ley Hipotecaria u otro procedimiento adecuado.

Sin perjuicio de lo anterior, si Caixa Rural Torrent opta por el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados:

Las partes pactan expresamente que el importe de las operaciones garantizadas se determinará mediante certificación expedida por Caixa Rural Torrent, conforme a su contabilidad y con referencia a la cuenta especial liquidatoria, a los efectos previstos en los artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento.

El certificado que expida Caixa Rural Torrent y el extracto de la cuenta se notificarán a la parte acreditada, a fin de que ésta pueda alegar, dentro de los ocho días siguientes a la notificación, error o falsedad, de conformidad con lo que disponen los cuatro últimos párrafos del art. 153 de la Ley Hipotecaria.

2. DOMICILIO. Se señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el que se cita en la comparecencia o intervención para cada uno de los otorgantes.

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

Correo electrónico: _____

3. TASACIÓN. A los efectos procesales y para que sirva como tipo en la subasta que corresponda, tasan la/s finca/s que se hipoteca en la cantidad de:

_____ EUROS (_____.-Euros) la finca registral número _____

_____ EUROS (_____.-Euros) la finca registral número _____

(En caso de hipotecarse varias fincas, indicar para cada finca el importe exacto de la responsabilidad por principal atribuida a cada una)

A efectos de notificaciones y requerimientos, el deudor, y en su caso el hipotecante no deudor, fijan como domicilio el sito en _____.

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

Para los casos de ejecución preferente a esta hipoteca y a efectos de notificación, se fija como domicilio de **Caixa Rural Torrent**, sito en en Avda Al Vedat 3, CP: 46900 Torrent (VALENCIA).

Se solicita del Notario autorizante que expida primera copia con efectos ejecutivos de este instrumento indicando que no ha sido expedida con anterioridad otra copia con carácter ejecutivo y la entregue a **Caixa Rural Torrent**.

4. ADJUDICACIÓN Y VENTA. Se designa irrevocablemente a **Caixa Rural Torrent** como mandatario para la posible adjudicación y venta, para que por medio de cualquiera de sus apoderados con poder bastante pueda realizar las operaciones pertinentes y otorgar los documentos necesarios a tal fin.

5. ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA. Para los casos previstos en las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, el hipotecante concede a la ejecutante la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas, con expresa facultad para administrarlas y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, cantidades anticipadas por **Caixa Rural Torrent** y sus intereses y al de los gastos de conservación y explotación de las fincas, incluidos los honorarios de administración que sean procedentes.

6. DESISTIMIENTO. El desistimiento o paralización de cualquier procedimiento judicial iniciado no implicará la cancelación de la presente garantía hipotecaria.

7. PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL: Sin perjuicio de los procedimientos judiciales mencionados en la cláusulas anteriores, las partes pactan expresamente, que **Caixa Rural Torrent** podrá ejercitar el procedimiento extrajudicial previsto en el Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sólo para el caso de falta de pago de capital o de los intereses de la cantidad garantizada, a cuyo fin señalan como precio para la subasta, el pactado anteriormente, y como domicilio para notificaciones y requerimientos a todos los efectos el señalado en apartado 3.b) de la presente cláusula, y designan a **Caixa Rural Torrent** para que a través de cualquiera de sus apoderados con facultades para ello, en representación de la parte hipotecante, pueda otorgar en su día, la escritura de venta de los bienes hipotecados.

El procedimiento de venta extrajudicial, conforme lo establecido en el art. 129 de la Ley Hipotecaria, solo podrá utilizarse en los supuestos de impago del principal e intereses del crédito garantizado.

(Indicar la que corresponda), en su caso: Las partes hacen constar que la finca _____ **tiene/no tiene** el carácter de vivienda habitual).

SÉPTIMA.- PACTOS COMPLEMENTARIOS.

1. **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 deniegue o suspenda la inscripción de alguno de los pactos o cláusulas de esta 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. Especialmente se solicita al Sr. Registrador la inscripción del apartado 1.1 de la estipulación cuarta relativo al vencimiento anticipado.

Caixa Rural Torrent realizará como parte interesada toda clase de gestiones en la Delegación de Hacienda, Registro de la Propiedad y en cualquier otro organismo, a fin de obtener la correspondiente inscripción registral de la hipoteca que en esta escritura se constituye.

A estos efectos, la parte hipotecante y el beneficiario de la cuenta especial facultan a **Caixa Rural Torrent** para que, por medio de cualquiera de sus apoderados con poder bastante para ello, subsane cuantos defectos, errores y omisiones tanto materiales como jurídicos, se hubiesen cometido en la redacción de esta escritura en orden a la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. **Autorización de solicitud de expedición de copias.** La parte deudora autoriza a **Caixa Rural Torrent** expresamente para obtener, en cualquier momento, primeras copias autorizadas, así como primera copia autorizada con efectos ejecutivos, con costes a cargo de la Entidad acreedora, a instancias de la misma, indicando que no ha sido expedida otra copia con carácter ejecutivo, así como solicitar segundas y posteriores copias autorizadas de esta escritura, con carácter ejecutivo, con los efectos prevenidos en el nº 2 del art. 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3.- **Gastos.** Serán de cuenta de la parte deudora, de forma que **Caixa Rural Torrent** los perciba siempre íntegramente, la totalidad de lo que se le adeude por principal, intereses remuneratorios y moratorios y comisiones, así como los gastos derivados de la tasación del inmueble efectuada por empresa tasadora debidamente homologada, a su elección, de serle requerida dicha tasación, cuyo importe y adeudo ha autorizado precontractualmente de forma expresa.

- Los gastos de Gestoría tramitadora aceptada por la parte deudora a propuesta de **Caixa Rural Torrent** serán asumidos en su totalidad por **Caixa Rural Torrent**. La parte deudora autoriza y consiente

expresamente a que la GESTORIA TRAMITADORA de la operación, sea la Gestoría de confianza de **Caixa Rural Torrent** a la que dicha Entidad encomiende la gestión y tramitación de todos los títulos, actos, documentos, liquidaciones e inscripciones precisas para llevar a cabo la formalización e inscripción de la operación de referencia, una vez aprobada la misma por la citada Entidad. Los gastos de envío de correspondencia serán asumidos por la parte deudora.

- Respecto de los gastos notariales la parte deudora designará al Notario ante el que se realizará la firma de la escritura de hipoteca. Serán a cargo de **Caixa Rural Torrent** la totalidad del coste de los aranceles notariales de la escritura de crédito hipotecario, y el coste de las copias los asumirá quien las solicite.

- Respecto de los gastos registrales será de cuenta de **Caixa Rural Torrent** los aranceles registrales derivados de la inscripción de la hipoteca. También se solicitará verificación registral (Petición de Notas simples) a cargo de la parte deudora.

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

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

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

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

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

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

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

OCTAVA.- Cesión y movilización:

Caixa Rural Torrent podrá ex arts. 1.112, 1.528 y 1.878 del Código civil art.1.528 EDL 1889/1 art.1.878 EDL 1889/1 y 149 de la Ley Hipotecaria transferir a cualquier otra persona o entidad el crédito hipotecario dimanante de este contrato.

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

NOVENA.- Departamento de Atención al Cliente:

Nombre: Servicio de Atención al Cliente Grupo Cooperativo Cajamar.

Dirección: Plaza de Juan del Águila Molina, nº 5 – 04006 Almería.

Correo electrónico: servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es

Teléfono atención incidencias y reclamaciones +34 901 511 000 / +34 902 206 020

(En el supuesto de que haya hipotecantes no deudores): CLÁUSULA ADICIONAL.- Don/Doña _____, con N.I.F. _____, como titular Registral no deudor, de la finca registral numero _____, del Registro de la propiedad de ____ Número _____, comparece en la presente, a los efectos de prestar su consentimiento, expreso, a lo pactado en la presente escritura de préstamo hipotecario.

CLÁUSULA ADICIONAL.- PRESTACIÓN DE FIANZA:

Sin perjuicio de las garantías establecidas en esta escritura, los Fiaidores, estableciendo solidaridad con respecto a la parte deudora, y hasta el porcentaje de responsabilidad que se indica más adelante, se constituye/n en fiador/es solidario/s de todas y cada una de las obligaciones contraídas en esta escritura por dicha parte deudora, y renuncian a los siguientes beneficios:

a) Siempre que el porcentaje de responsabilidad asumido en la presente escritura por el/los fiador/es solidario/s sea el 100% de la deuda total, los fiadores renuncian a los beneficios de orden, excusión y división, en los siguientes términos:

Los fiadores renuncian expresamente al **Beneficio de Excusión**, de tal forma que, en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del Crédito, **Caixa Rural Torrent** podrá dirigirse indistintamente contra la parte deudora o contra los fiadores de la misma, conjunta o separadamente, sin necesidad de acudir en primer lugar contra los bienes del deudor y solo subsidiariamente contra sus fiadores, en caso de que la realización de los bienes de la parte deudora fuere insuficiente.

En su consecuencia, vencida por cualquier causa la obligación, **Caixa Rural Torrent** podrá dirigirse, mediante el oportuno procedimiento que así lo permita, no sólo contra la parte deudora y los bienes especialmente trabados, sino también contra la parte fiadora simultánea, alternativa o sucesivamente.

Los fiadores renuncian expresamente al **Beneficio de Orden**, de tal forma que, cuando proceda la exigibilidad de la deuda frente a los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en esta escritura, **Caixa Rural Torrent** podrá dirigirse indistintamente contra el deudor o contra cualquiera de los fiadores, no existiendo entre los mismos, a tal efecto, ningún orden de prelación.

Los fiadores renuncian expresamente al **Beneficio de División**, de tal forma que la deuda que, por todos los conceptos, se derive del Crédito, podrá ser exigible en su totalidad frente a cualquiera de ellos, asumiendo todos ellos de forma solidaria entre sí y con el deudor principal, la responsabilidad por el total de la deuda.

b) Siempre que el porcentaje de responsabilidad asumido por el/los fiador/es solidario/s sea inferior al 100% de la deuda total, los fiadores renuncian, asimismo, a los beneficios de orden y excusión, en los términos que ya han quedado indicados, y disfrutarán del beneficio de división, en los siguientes términos:

Beneficio de División. La deuda que, por todos los conceptos, se derive del Crédito, sólo podrá ser exigible, de forma judicial o extrajudicial, frente a los fiadores, con arreglo al porcentaje máximo de responsabilidad que para cada uno de ellos haya quedado indicado, en su caso, en la presente escritura.

No obstante, los fiadores a los que, en su caso, se atribuya conjuntamente un determinado porcentaje o límite, responderán solidariamente entre sí hasta el porcentaje asignado a los mismos, obligándose entre sí con carácter solidario hasta el porcentaje que se les asigna.

Requeridos de pago los fiadores, y solo para el caso que la fianza tenga carácter solidario por la totalidad de la deuda, los pagos efectuados por uno cualquiera de ellos, con la correlativa minoración de la cantidad adeudada al acreedor, no serán liberatorios para el fiador que hubiese pagado, ni aprovecharán al resto, manteniendo todos ellos su responsabilidad frente al acreedor por la deuda restante, en los mismos porcentajes que se hubiesen pactado.

Relación de fiadores y porcentajes de responsabilidad:

- _____, **se constituye en Fiador por un _____ % de la deuda.**

El afianzamiento subsistirá durante la vigencia del contrato, e incluso cuando por cualquier circunstancia se accediese a demorar el pago de algunos de los vencimientos pactados sin intervención directa de la parte fiadora, que a tal efecto y desde este momento autoriza tales prórrogas. En consecuencia, los fiadores firmantes prestan el consentimiento necesario a efectos de las posibles prórrogas concedidas al deudor por el acreedor, de tal forma que esta fianza se hará extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas que se produjeran en las obligaciones contenidas en la presente escritura hasta la extinción total de las citadas obligaciones y de cuantas las noven o sustituyan.

En caso de que se declare el Concurso de Acreedores de la parte deudora los fiadores aceptan expresamente que, aún en el supuesto de que se aprobase un Convenio en el Concurso, e incluso en el supuesto de que **Caixa Rural Torrent** intervenga en la aprobación de dicho convenio, responderán solidariamente, hasta el porcentaje de responsabilidad anteriormente indicado y de forma inmediata de la totalidad de la deuda del deudor por todos los conceptos sin que ninguna quita o espera incluida en el Convenio aprobado pueda ser invocada frente a **Caixa Rural Torrent**, aceptando así mismo que cualesquiera efectos que pudieran derivarse de la declaración concursal del deudor en nada afectan a su responsabilidad como fiadores por el total de la deuda resultante de la liquidación efectuada, en su caso, por **Caixa Rural Torrent** conforme a lo pactado en el presente contrato. Especialmente aceptan los fiadores solidarios la facultad de **Caixa Rural Torrent** de dar por vencida anticipadamente la operación conforme a lo pactado aún con posterioridad a la fecha de la Declaración del Concurso de la parte deudora.

(Eliminar si ningún Hipotecante y/o Pignorante es una Sociedad de Capital)

CLÁUSULA ADICIONAL.- MANIFESTACIÓN DE LA PARTE HIPOTECANTE SOBRE EL CARÁCTER ESENCIAL O NO DE LOS ACTIVOS HIPOTECADOS.

En el supuesto de que alguno de los bienes que garantizan la operación sean propiedad de una Sociedad de Capital, la sociedad hipotecante, a través de su representante legal, manifiesta que el/los bien/es objeto de hipoteca en la presente escritura **SI/NO (ELIMINAR LO QUE NO PROCEDA)** CONSTITUYE/N UN ACTIVO ESENCIAL de dicha sociedad conforme se define en el apartado f) del artículo 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, según redacción dada por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre que la modifica.

A tales efectos la sociedad hipotecante aporta certificado que acredita que el/los bien/es aportados en garantía no constituye/n un activo esencial, o, en el supuesto que si constituya/n un activo esencial, Certificación del correspondiente acuerdo de la Junta General autorizando expresamente la constitución de la presente hipoteca.