

Caixa Rural Torrent

Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crédito Valenciana

Ámbito Ley 5/2019

Modelo 09. HIPOTECA AUTOPROMOTOR INTERES FIJO SIN BONIFICACIONES, DE LOS PRÉSTAMOS Y/O CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL.

Ref Caixa Rural Torrent: _____

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA.- Principal y moneda del Préstamo:

La parte deudora, acepta el Préstamo que le ha sido concedido por **Caixa Rural Torrent**, por un importe de _____ que declara recibidos con anterioridad a este otorgamiento, a su entera satisfacción, ingresando el importe recibido del Préstamo en una cuenta especial, abierta a su nombre para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y la finalidad inversora convenida en esta escritura.

La inmovilización del importe ingresado en la cuenta especial, por pacto expreso de ambas partes no devengará intereses algunos ni a favor ni en contra de la parte deudora sobre las cantidades inmovilizadas, durante el tiempo que dure la indisponibilidad.

SEGUNDA.- Disponibilidad de la cuenta especial:

La entrega del importe del Préstamo se realiza mediante ingreso en una cuenta especial de depósito irregular, condicionada y sin interés, abierta a nombre de la parte deudora en **Caixa Rural Torrent**, sirviendo este documento como contrato de formalización de la misma. Dicho depósito estará destinado a asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y a la finalidad inversora pactada en esta escritura. La disponibilidad de dicho depósito se podrá realizar exclusivamente con el cumplimiento de las condiciones que se establecen a continuación.

Como condición previa a toda retirada de fondos, distinta de la cantidad que se pacte, en su caso, a la firma de la presente escritura, la parte deudora deberá observar los siguientes requisitos:

1).- Entregar a **Caixa Rural Torrent**, la primera copia autorizada de esta escritura debidamente inscrita en el Registro Competente.

2).- Que haya sido entregada a **Caixa Rural Torrent**, igualmente, CERTIFICACION DEL REGISTRO COMPETENTE que acredite que la hipoteca consta inscrita con la extensión en ella pactada y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas -ni documentos presentados a los mismos efectos- que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad. No se tendrán en cuenta a estos efectos las afecciones que por pago de tributos consten inscritos en el Registro Competente, en nota marginal con fecha anterior a la inscripción de la hipoteca que en este acto se formaliza.

3).- Que se haya presentado en **Caixa Rural Torrent** la póliza que acredite estar hecho el seguro contra el riesgo de incendios, de daños y responsabilidad civil en los términos pactados en esta escritura, o, en el supuesto de financiarse la construcción de inmueble/s sobre la/s finca/s que se hipoteca/n, que se haya presentado a **Caixa Rural Torrent** la póliza que acredite la contratación del Seguro de Todo Riesgo a la Construcción. En ambos casos las Pólizas deberán contener cláusula de Cesión de Derechos a favor de **Caixa Rural Torrent**.

En el supuesto que la parte deudora, en el plazo de NOVENTA DIAS a contar desde la fecha del otorgamiento de esta escritura, no hubiese obtenido el exacto cumplimiento de lo expuesto en los apartados anteriores, **Caixa Rural Torrent** podrá proceder a la resolución del presente contrato, exigiendo por anticipado el pago de la totalidad de la deuda e intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora, dando por vencido el **Préstamo**, y ejercitando, en su caso, las acciones judiciales que procedan.

Presentados dichos documentos la parte deudora podrá disponer de la siguiente forma:

a) _____ **POR CIENTO** de los fondos de la referida cuenta en el momento de firma de la presente escritura.

b) _____ **POR CIENTO** de los fondos de la cuenta especial, conforme se vayan realizando las diferentes fases de la construcción, y en un máximo de diez entregas, mediante la presentación de certificaciones de obra ejecutada de la construcción objeto de financiación, debidamente visadas por el Colegio Oficial competente.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, durante el periodo que dure la construcción que se financia con el presente préstamo, la entidad acreedora podrá exigir de la deudora, y esta se obliga a consentir desde este momento, tantas verificaciones intermedias de obra por parte de una empresa tasadora designada

por la parte acreedora como certificaciones de obra ejecutada se presenten a **Caixa Rural Torrent**, con el fin de verificar la marcha de la construcción y su adecuación al proyecto y licencia de obras en su caso. La parte deudora, y la hipotecante, en su caso, consienten desde este momento las oportunas visitas que el personal de **Caixa Rural Torrent** y de la empresa tasadora deban realizar para la realización de las mencionadas verificaciones intermedias de obra.

El coste de los informes de tasación que emita la mencionada empresa tasadora, serán por cuenta de la parte deudora, y serán adeudados en la cuenta corriente de su titularidad vinculada al préstamo. Si del informe de la empresa tasadora se dedujera la no adecuación de las certificaciones de obra expedidas por el Director de Ejecución de Obra a la realidad verificada por la tasadora, la parte acreedora podrá paralizar la disposición de los fondos de la cuenta especial, inmovilización que se mantendrá hasta que una nueva tasación acredite la exactitud de la certificación de la Dirección Facultativa de Obra.

c) _____ **POR CIENTO** de los fondos de la referida cuenta, a la presentación del Certificado final de obra y la Póliza del seguro de incendios, daños y responsabilidad civil, una vez concluidas las obras conforme al proyecto de ejecución.

Para las disposiciones de las cantidades recogidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.- Pagar cualquier saldo, descubierto o deuda que estuviese vencida a favor de **Caixa Rural Torrent**, a la fecha de disposición pactada.

2.- Acreditar las terminaciones de las ejecuciones de obra recogidas en los indicados apartados, mediante certificaciones del constructor, visados por el Técnico Director de la Obra según se especifica en el apartado correspondiente, y verificadas por personal de **Caixa Rural Torrent**.

La parte deudora deberá disponer de las citadas cantidades mediante transferencia de la cuenta especial a la cuenta corriente con IBAN _____ abierta a su nombre en **Caixa Rural Torrent**, de la cual es titular, donde proveerá los fondos suficientes para cargar los recibos que genere el presente Préstamo y los gastos que se ocasionen.

Las cantidades que no llegasen a resultar disponibles por falta de cumplimiento en sus plazos respectivos de las obligaciones del promotor, podrán aplicarse al reembolso parcial anticipado del Préstamo, conforme a lo establecido para disposición de la cuenta especial.

La parte deudora deberá efectuar la primera disposición del Préstamo en un plazo no superior a tres meses a partir del día de hoy, salvo que medie causa justa, decayendo en caso contrario sus derechos, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cinco meses, decayendo en caso contrario sus derechos.

Si hubiese transcurrido el plazo máximo fijado para la terminación de las obras, que se establece en el mismo del período de carencia, sin que tal inversión se haya efectuado, no habiéndose obtenido documentalmente prórroga autorizada por los Servicios Técnicos correspondientes, o sin que la inversión se hubiere realizado a satisfacción de la Entidad acreedora, **Caixa Rural Torrent** podrá optar entre dar por vencidos el Préstamo y exigir de la parte deudora el inmediato reintegro de la totalidad de las cantidades recibidas, más los intereses devengados, o bien reducirlos a la suma entregada, quedando sin efecto el compromiso de pago respecto del importe pendiente de disposición.

No obstante, lo anterior, la Entidad prestamista queda facultada en este acto, para liberar la disposición de los fondos de la cuenta especial, antes del cumplimiento de los requisitos señalados anteriormente o sin haberlos cumplido.

TERCERA.- Amortización:

A) Duración. Importe de las cuotas: El plazo máximo de duración del Préstamo será el que media desde el día de hoy, hasta el día **QUE SE CUMPLAN** _____ **MESES DESDE LA FECHA DE FORMALIZACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO** y consta de dos períodos:

(Incluir si hay carencia):

1^o).-PERIODO DE CARENCIA: Será como máximo el que media desde el día de hoy, hasta el día _____.

Durante el mismo la parte deudora abonará a **Caixa Rural Torrent**, solamente intereses sobre el capital dispuesto al tipo pactado en la cláusula de intereses y de forma _____, siendo el primer recibo el día _____. Este período concluirá anticipadamente cuando antes de este término tenga efecto frente a **Caixa Rural Torrent** la terminación de la obra, debidamente acreditada, mediante certificación expedida al efecto por el Técnico Director de la misma y con efectividad del día **01** siguiente a la mencionada acreditación, fecha en la que comenzará el periodo de amortización del préstamo que se detalla en el apartado siguiente.

2^o).-PERIODO DE AMORTIZACIÓN: Terminado el período de carencia en la forma indicada en el apartado anterior, la parte deudora devolverá el capital del Préstamo, mediante el pago de _____ **cuotas constantes** _____, **comprendivas de CAPITAL E INTERESES**, por importe de _____ **EUROS** (_____ **EUROS**) **cada una de ellas**, siendo el primer vencimiento el día _____, y el último vencimiento el día _____.

No obstante lo anterior, en caso de finalización anticipada de la carencia conforme a lo indicado en el punto 1º) anterior, el primer vencimiento será el día **QUE SE CUMPLA** _____ desde la finalización de la carencia, y el último el día que se cumplan _____ **MESES** desde la finalización de la carencia.

La fórmula que permite determinar la cuota mixta de capital e intereses es la siguiente:

$$Cuota = \frac{C * i}{(1 - (1 + i)^{-n})}$$

Siendo "C" el capital; "i" el tipo de interés anual en tanto por uno dividido por el número de periodos de amortización que comprende un año y "n" el número de periodos de amortización.

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

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

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

Las cantidades entregadas con el objeto de amortización anticipada y parcial del Préstamo se aplicarán proporcionalmente a las cuotas pendientes de amortización, manteniéndose los vencimientos pactados.

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

En estos casos, se cobrará la comisión por amortización anticipada, pactada en la cláusula financiera relativa a las comisiones.

En caso de reembolso anticipado, el prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al retorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

CUARTA.- Intereses ordinarios:

El tipo de interés aplicable al Préstamo será FIJO.

Periodos de interés y cálculo del tipo de interés aplicable en cada momento de la vida del Préstamo:

El tipo de interés pactado para el presente Préstamo será aplicable sobre la parte del capital que esté pendiente de amortizar, aplicándose a los saldos deudores diarios y abonándose de forma _____ .

El Préstamo devengará, a favor de **Caixa Rural Torrent** y a cargo de la parte deudora, desde el día de la firma del contrato y **hasta el vencimiento del préstamo un tipo de interés nominal del _____ por cien anual.**

Caixa Rural Torrent girará a la parte deudora un primer recibo de intereses devengados desde el día en que se encuentren los fondos a su disposición, hasta el día _____, con vencimiento a esa fecha.

El importe absoluto de los intereses devengados será determinado a partir del tipo de interés anual, por aplicación de la fórmula que a continuación se indica:

$$I = \frac{C \times R \times T}{36.500}$$

Siendo: I = Intereses devengados.

C = Saldo de capital en cada momento.

R = Tipo de interés nominal anual.

T = Período de tiempo del que se efectúa la liquidación expresada en días. Para liquidaciones ordinarias se considera el año dividido en periodos de liquidación iguales, por lo que T será 365/número de periodos de liquidación anuales.

QUINTA.- Comisiones:

- **Comisión de apertura:** Se devengará a favor de **Caixa Rural Torrent**, por una sola vez, una comisión de apertura del _____ por cien sobre el nominal del Préstamo, con un mínimo de _____ EUROS (_____ EUROS), que será adeudada en la cuenta del Préstamo, y en la misma fecha de su abono.

- **Comisión por subrogación de deudor:** **Caixa Rural Torrent** percibirá una comisión, por una sola vez por cada subrogación, del _____ por ciento sobre el capital subrogado, la cual se devengará en el momento en que tenga efecto frente a la Entidad prestamista la subrogación por los adquirentes en el Préstamo concedido en esta escritura, resultando dichos adquirentes los obligados al pago.

- **Comisión por modificación de condiciones:** **Caixa Rural Torrent** percibirá, con cargo a la parte deudora, una comisión del _____ por cien sobre el nominal no amortizado del Préstamo, con un mínimo de _____ EUROS (_____ EUROS), por modificación de condiciones de este contrato a instancias del deudor. Ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1994, en su redacción dada por el RDL 2/2003 de 25 de abril, que establece como comisión máxima a aplicar el **0,100** por ciento de la cifra de capital pendiente de amortizar cuando la novación modificativa tenga como objeto exclusivamente la ampliación del plazo del Préstamo.

- **Comisión por reclamación de posiciones deudoras:** por las gestiones realizadas para el cobro de cualquier saldo deudor impagado, **Caixa Rural Torrent** percibirá con cargo a la parte deudora, por una sola vez, una comisión de _____ (_____ EUROS), por cada cantidad o cuota vencida e impagada.

- **Comisión por amortización anticipada total:** En caso de reembolso o amortización anticipada total del Préstamo durante los **10 primeros años de vigencia** del contrato de Préstamo la compensación o comisión a favor de **Caixa Rural Torrent** que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la misma, de conformidad con la forma de cálculo que posteriormente se indica, será del **2,000** por ciento del capital reembolsado anticipadamente y en caso de reembolso o amortización anticipada total desde el fin de los **10** primeros años hasta el final de la vida del Préstamo, sin exceder de igual modo la pérdida financiera, será del **1,500** por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

- **Comisión por amortización anticipada parcial:** En caso de reembolso o amortización anticipada parcial del Préstamo durante los **10 primeros años de vigencia** del contrato de Préstamo, la compensación o comisión a favor de **Caixa Rural Torrent** que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la misma, de conformidad con la forma de cálculo que posteriormente se indica, será del **2,000** por ciento del capital reembolsado anticipadamente y en caso de reembolso o amortización anticipada parcial desde el fin de los **10** primeros años hasta el final de la vida del Préstamo, sin exceder de igual modo la pérdida financiera, será del **1,500** por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera sufrida por **Caixa Rural Torrent** a la que se alude en los apartados anteriores se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del **Préstamo**. El valor presente de mercado del **Préstamo** se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Se consideran índices o tipos de interés de referencia para el cálculo de la pérdida financiera los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del **Préstamo** que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

La parte deudora domicilia irrevocablemente en la cuenta de domiciliación de este Préstamo abierta en **Caixa Rural Torrent** el adeudo de las comisiones pactadas que se devenguen, facultando a **Caixa Rural Torrent** expresamente para que haga cuantas gestiones resulten precisas para el adeudo y buen fin del pago de las referidas comisiones en la cuenta de domiciliación.

SEXTA.- 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**.

La Tasa Anual Equivalente (TAE) se ha calculado de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

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.

SÉPTIMA.- Distribución de gastos asociados a la concesión del Préstamo.-

Los gastos correspondientes a **Caixa Rural Torrent** y los correspondientes al prestatario/s o acreditado/s, se distribuirán del siguiente modo:

Serán de cuenta de la parte deudora o acreditada, 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, 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 serán a cargo de Caixa Rural Torrent la totalidad del coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario, el coste de las copias los asumirá quien las solicite.
- Respecto de los gastos registrales será de cuenta de de Caixa Rural Torrent los aranceles registrales derivados de la inscripción de la hipoteca. También se solicitará a cargo de la parte deudora, verificación registral (Petición de Notas simples) a cargo del cliente.
- Los restantes gastos y suplidos notariales, arancelarios o extra arancelarios serán asumidos en su totalidad por parte de Caixa Rural Torrent.
- Los gastos correspondientes a cualquier escritura de aclaración, modificación o subsanación serán asumidos por la parte que la solicite o en cuyo interés se expida, o por la parte a quien resulte imputable el defecto que resulte preciso modificar o subsanar.
- Los gastos correspondientes a la formalización de títulos previos en los que no intervenga la parte acreedora serán satisfechos conforme se haya pactado en los mismos, y los de tramitación de títulos posteriores, serán de cuenta de la parte deudora.
- Los gastos derivados de cancelación registral de cargas previas a la hipoteca, así como los de otorgamiento e inscripción de la escritura de cancelación de la hipoteca serán de cuenta de la parte deudora.
- Los gastos que origine la reclamación y/o ejecución extrajudicial del Préstamo, serán de cuenta de la parte deudora, siempre que sean repercutibles conforme a la legalidad vigente.
- Los gastos derivados de la conservación del bien hipotecado, así como del seguro contra el riesgo de incendios, y el seguro a todo riesgo en la construcción en el caso de financiar la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada, serán de cuenta de la parte deudora.
- Los gastos derivados del seguro de vida de la parte deudora en caso de que se hubiere pactado la obligación de ésta, de contratarlo, serán de cuenta de la parte deudora.

- Respecto de la asunción de tributos e impuestos, las partes acuerdan que, los impuestos que constituyan afectaciones preferentes a la hipoteca serán de cuenta de la parte deudora. Respecto de los impuestos y tributos que graven la operación de Préstamo, y no gocen de exención, serán asumidos por el sujeto pasivo de los mismos.

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

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

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

ii) En el caso del resto de gastos, se deberá prorratear la liquidación de dichos gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada la parte de dicha suma que corresponda al préstamo pendiente de amortización.

OCTAVA.- Intereses de demora:

El principal del Préstamo vencido y no satisfecho devengará a favor de **Caixa Rural Torrent**, un interés de demora nominal anual igual a **interés deudor vigente en el momento de producirse la mora** de la parte prestataria en el pago de sus obligaciones dimanantes del presente contrato **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.

Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no serán objeto de capitalización, salvo en los casos en que legalmente esté prevista de forma expresa la posibilidad de su capitalización

El devengo de los intereses se efectuará diariamente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C \times R \times T}{36.500}$$

Siendo: I = Intereses devengados.

C = Saldo de capital en cada momento.

R = Tipo de interés de demora nominal anual.

T = Período de tiempo del que se efectúa la liquidación.

Las liquidaciones de intereses se efectuarán diariamente.

NOVENA.- Causas de vencimiento anticipado por Caixa Rural Torrent:

No obstante el plazo fijado para la devolución del Préstamo, **Caixa Rural Torrent** podrá exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente, intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora, dando por vencido el Préstamo, y ejercitar, en su caso, la reclamación de la deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a.1.) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

a.2.) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número

de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

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

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

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

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

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

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

f) Si se comprobase que los intervinientes han ocultado o falsificado conscientemente la información facilitada para evaluar su solvencia, que haya servido de base para la concesión de este Préstamo.

g) En el caso de que se inicie contra la parte deudora procedimientos judiciales o extrajudiciales de reclamación de cantidad, o que en cualquier otra forma pudiera afectar a los derechos que a favor de **Caixa Rural Torrent** se constituyen en esta escritura, (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.

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

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

j) Si la/s finca/s hipotecada/s disminuyera/n de valor en más de un veinte por cien respecto al tipo fijado para subasta, y la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes que sean suficientes a satisfacción de **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 la entidad acreedora.

k) 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.

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

m) El incumplimiento de las obligaciones exigibles al promotor, en su caso si la parte deudora tuviera tal carácter, en materia de seguros de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

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

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

De producirse la resolución anticipada del Préstamo, antes de que la parte deudora haya dispuesto de cantidad alguna de la cuenta especial, autoriza dicha parte a **Caixa Rural Torrent** para la cancelación de dicha cuenta y la aplicación del saldo de la misma a la cancelación del Préstamo.

NOVENA BIS.- Vencimiento total del Préstamo :

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

CLÁUSULA FINANCIERA ADICIONAL PRIMERA.- Servicios Bancarios Vinculados obligatorios.-

Para poder acceder a la contratación de los servicios que en virtud de este contrato presta **Caixa Rural Torrent** en las condiciones ofertadas por la misma, será obligatoria la contratación conjunta, o en su caso anterior, así como su mantenimiento durante toda la vigencia del contrato, de un depósito a la vista asociado al contrato. En caso de que no se contraten estos servicios bancarios vinculados obligatorios, no será posible acceder a la contratación con dichas condiciones.

CLÁUSULA FINANCIERA ADICIONAL SEGUNDA.- Fechas Valor aplicables.-

Las fechas de valoración serán los que resulten de aplicación conforme a la legislación vigente en cada momento y lo dispuesto en las normas establecidas por **Caixa Rural Torrent** al respecto. Se encuentra disponible en la web de **Caixa Rural Torrent**, un documento con las fechas de valoración que la misma aplica a las distintas operaciones.

CLÁUSULAS NO FINANCIERAS

DÉCIMA.- Cancelación de cargas y gravámenes preferentes:

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

La autorización se extiende a la realización de todos los actos precisos hasta obtener la cancelación registral de las cargas y gravámenes preferentes. **Caixa Rural Torrent** queda facultada para determinar, a su elección, el orden de gastos y cancelación de las cargas y gravámenes preferentes.

DECIMOPRIMERA.- Domiciliación:

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

DECIMOSEGUNDA.- Pacto de Compensación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.- Mantener una cuenta abierta a su nombre en **Caixa Rural Torrent** para la domiciliación de pagos, designando en este momento a tal efecto a la cuenta corriente con IBAN **ES**_____.

DECIMOCUARTA.- Subrogaciones:

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

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

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

Con independencia de la necesaria y previa conformidad de **Caixa Rural Torrent**, los efectos plenos de dicha subrogación y, consecuentemente, la liberación de responsabilidad de la actual deudora solo tendrá lugar si se cumplen la totalidad de los siguientes requisitos:

1.- Que se haya acreditado a **Caixa Rural Torrent** el cumplimiento íntegro de las obligaciones pactadas en la presente escritura.

2.- Que se haya entregado a **Caixa Rural Torrent** la póliza del seguro contra el riesgo de daños e incendios del bien transmitido, en la que conste como tomador el nuevo titular del bien, y con las condiciones pactadas en esta escritura.

3.- Que el Préstamo subrogado se encuentre actualizado en el pago.

4.- Haberse satisfecho a **Caixa Rural Torrent** la correspondiente comisión por subrogación, de existir ésta.

5.- Haber notificado la actual deudora a **Caixa Rural Torrent**, previamente y por escrito, la identidad y domicilio del que pretende subrogarse, y que éste previamente aperture una cuenta corriente en **Caixa Rural Torrent**, a fin de que **Caixa Rural Torrent** pueda recabar la información económica y de solvencia que estime oportuna.

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

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

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

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

La parte subrogada autoriza a Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crédito Valenciana a obtener, a su costa, cuantas primeras copias solicite de la escritura de venta y subrogación.”

8.- Que se aporte a **Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crédito Valenciana** copia simple de la escritura pública de transmisión y subrogación. **Caixa Rural Torrent** podrá considerar no liberado al deudor originario, en el supuesto de que dicho deudor no obtuviera como parte transmitente la inscripción de la citada escritura en el Registro Competente correspondiente.

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

Cuando concurren como deudores o adquirentes subrogados, más de una persona en la deuda del transmitente, se entenderán asumidas con carácter solidario las obligaciones de tales deudores frente a **Caixa Rural Torrent**.

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

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

DECIMOQUINTA.- Responsabilidad Hipotecaria:

Sin perjuicio de la responsabilidad personal de la parte deudora, y en su caso de los fiadores, para el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en esta escritura, con carácter solidario, de las que responderá/n con todos sus bienes presentes y futuros, el/los titular/es de los bienes que se describirán al final de esta escritura, constituyen hipoteca sobre los mismos a favor de **Caixa Rural Torrent**, que acepta a través de su representante, en garantía y para responder de:

a) _____ EUROS (_____ EUROS) del principal del Préstamo.

b) Intereses remuneratorios por un importe máximo de _____ EUROS (_____ EUROS).

c) Intereses moratorios hasta un importe máximo de **DOS MIL SETECIENTOS EUROS** (_____ **EUROS**).

d) Y la cantidad de _____ **EUROS** (_____ **EUROS**) que se fijan para costas y gastos, en su caso.

Hipotecariamente a efectos de partes y terceros, el tipo de interés ordinario no podrá exceder del _____ **por cien** nominal anual.

A efectos meramente hipotecarios, el tipo máximo del interés de demora a aplicar no podrá exceder del _____ **por cien anual**.

En todo caso, se tendrán en cuenta a efectos de partes y terceros las limitaciones del segundo párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, así como las limitaciones en cuanto a intereses de demora del párrafo tercero del artículo 114 en los supuestos al que el mismo se refiere.

Asimismo, en caso de que los bienes aportados en garantía pertenecieran a varios titulares con carácter proindiviso, o fueren varios los derechos integrantes del dominio, la hipoteca que se constituye lo hace con carácter de hipoteca única, a los efectos de lo preceptuado en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

En el supuesto que la/s finca/s que se hipoteca/n tenga la condición de vivienda habitual en el momento de producirse una eventual reclamación judicial o extrajudicial de la deuda, **Caixa Rural Torrent** solo podrá reclamar en concepto de Costas, como máximo, un cinco por ciento de la deuda reclamada, conforme lo establecido en el art. 575, 1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

DECIMOSEXTA.- Extensión de la garantía hipotecaria:

Por pacto expreso entre las partes, la hipoteca se extiende al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados y a todas las obras, adiciones y mejoras que se realicen en dichos bienes y, especialmente, a cuantos bienes se citan, aún para excluirlos, en los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, y por tanto, a las nuevas construcciones de edificios, donde antes no los hubiese, y de cualquier otra clase, así como a los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en los bienes que se hipotecan, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria; a los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren y también a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, dejando a salvo lo dispuesto en los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria. Se extiende la hipoteca igualmente a los excesos de cabida a que se refiere el artículo 215 del Reglamento Hipotecario.

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

DECIMOSÉPTIMA.- Ejecución judicial:

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

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

La concurrencia de los requisitos antes indicados facultará **Caixa Rural Torrent** para exigir el pago total de la deuda, utilizando para ello cualquiera de los procedimientos que, ahora o en lo sucesivo establezcan las

Leyes, incluso el judicial sumario que regula los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 225 del Reglamento Hipotecario y concordantes de ambos, a cuyos efectos:

a) Los interesados tasan los bienes hipotecados, suelo y vuelo, a efectos de subasta, en la cantidad total de _____ **EUROS** (_____ **EUROS**) indicándose, en su caso, el valor de cada uno de los bienes hipotecados al final de la descripción de los mismos.

b) A efectos de notificaciones y requerimientos, el deudor, y en su caso el hipotecante no deudor, fijan como domicilio el sito en _____ **(INDICAR UN DOMICILIO EN ESPAÑA)**.

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

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

Correo electrónico: _____

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

d) Para los casos de ejecución preferente a esta hipoteca y a efectos de notificación, se fija como domicilio de **Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crédito Valenciana**, sito 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**.

DECIMOCTAVA.- Procedimiento ejecutivo:

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

DECIMONOVENA.- Procedimiento extrajudicial:

Sin perjuicio de los procedimientos judiciales mencionados en la cláusulas anteriores, las partes pactan expresamente, que la Entidad acreedora podrá ejercitar por impago de capital o intereses de la cantidad garantizada, y respecto de las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía esté inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento extrajudicial previsto en el Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, sólo para el caso de falta de pago de capital o de los intereses de la cantidad garantizada, a cuyo fin señalan como precio para la subasta, el pactado en la letra a) de la cláusula DECIMOSEPTIMA, y como domicilio para notificaciones y requerimientos a todos los efectos el señalado en la letra b) de la misma 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.

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

VIGÉSIMA.- Poder:

La/s parte/s deudora e hipotecante, apodera/n irrevocablemente, a **Caixa Rural Torrent**, para que a través de sus representantes legales, con facultades suficientes para ello, pueda:

1.- Solicitar del Notario, en cualquier momento, primeras copias así como la expedición de primera copia autorizada con efectos ejecutivos de esta escritura, a instancia de la parte prestamista con costes a su cargo, indicando que no ha sido expedida otra copia con carácter ejecutivo, y a solicitar posteriores copias de esta escritura, y consienta que las segundas y posteriores copias solicitadas por la Entidad acreedora tengan carácter ejecutivo, así como que se haga constar tal carácter por el Notario autorizante de las mismas en el pie y nota de expedición.

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

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

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

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

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

VIGÉSIMO PRIMERA – Cesión y movilización:

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

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

VIGÉSIMO SEGUNDA.- Otros pactos:

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

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

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

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

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

VIGÉSIMO TERCERA.- Extinción, novación:

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

VIGÉSIMO CUARTA.- Inimpugnabilidad de la hipoteca:

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

de concurso, así como que no concurren en la misma ninguno de los supuestos que la Ley exige para que tal declaración pueda ser instada.

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

VIGÉSIMO QUINTA.- Aceptación:

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

VIGESIMO SEXTA.- 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

CLÁUSULA ADICIONAL.- Tasación:

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

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

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/PIGNORANTE SOBRE EL CARÁCTER ESENCIAL O NO DE LOS ACTIVOS HIPOTECADOS/PIGNORADOS.

En el supuesto de que alguno de los bienes que garantizan la operación sean propiedad de una Sociedad de Capital, la sociedad hipotecante/pignorante, a través de su representante legal, manifiesta que el/los bien/es objeto de hipoteca/prenda 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/pignorante 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/prenda.

