

## ÍNDICE

<b>COMPARECEN.....</b>	<b>2</b>
<b>INTERVIENEN.....</b>	<b>2</b>
<b>EXPONEN.....</b>	<b>4</b>
<b>CLÁUSULAS FINANCIERAS .....</b>	<b>6</b>
1. CAPITAL .....	6
2. PLAZO Y AMORTIZACIÓN .....	6
3. INTERESES ORDINARIOS.....	7
4. CLASE DE PRÉSTAMO .....	10
5. COMISIONES.....	10
6. GASTOS E IMPUESTOS .....	12
7. INTERESES DE DEMORA .....	13
8. RESOLUCIÓN ANTICIPADA.....	13
<b>CLÁUSULAS NO FINANCIERAS .....</b>	<b>14</b>
9. OBJETO Y FINALIDAD .....	14
10. PAGOS.....	14
11. DERECHOS DE COMPENSACIÓN.....	15
12. MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.....	15
13. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA .....	17
14. RECLAMACIÓN JUDICIAL Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	17
15. VENTA EXTRAJUDICIAL POR MEDIO DE NOTARIO. ....	18
16. PRECIO DE ADJUDICACIÓN .....	19
17. SEGURO DE DAÑOS E INCENDIO .....	19
18. OTRAS OBLIGACIONES.....	20
19. DERECHO DE SUBROGACIÓN.....	21
20. CESIÓN DEL PRÉSTAMO .....	21
21. INCUMPLIMIENTOS, RIESGOS Y ADVERTENCIAS.....	21
22. OBTENCIÓN DE COPIAS.....	22
23. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.....	22
24. FIADORES .....	24
25. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.....	25
26. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS .....	25
27. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.....	25
28. SOLICITUD.....	26
29. INFORMACIÓN A PRESTATARIOS, HIPOTECANTES Y FIADORES .....	26
30. RATIFICACIÓN.....	26
31. ACEPTACIÓN.....	26
32. DESCALIFICACIÓN .....	27
33. AUTORIZACIÓN.....	27
<b>ADVERTENCIAS ESPECIALES .....</b>	<b>27</b>

NÚMERO \*.

## ESCRITURA DE NOVACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

En \*, mi residencia, a \* de \* de \*.

Ante mí, \*, Notario del Ilustre Colegio de \*, elegido libremente por los comparecientes,

### COMPARECEN

De una parte,

DON \*, de nacionalidad \*española, mayor de edad, \*casado, de profesión \*, con domicilio en \*, N.I.F.: \*.

Y de otra parte,

DON \*, de nacionalidad \*española, mayor de edad, \*casado, de profesión \*, con domicilio en \*, N.I.F.: \*.

### INTERVIENEN

a) El primero, en nombre y representación de **CAJA RURAL DE GIJÓN, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CRÉDITO**, C.I.F. F-33604455, con domicilio social en Gijón, Paseo de la Infancia, nº 10; de nacionalidad española y de duración indefinida, constituida el 24 de julio de 1964, con el nombre de “CAJA RURAL GIJONESA DE CRÉDITO”. Por escritura de 10 de julio de 1981, ante el que fuera Notario de Gijón don Alfonso Ventoso Escribano, modificó su nombre inicial por el de “CAJA RURAL GIJONESA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO LIMITADA”. Adoptó el nombre de “CAJA RURAL DE GIJÓN, COOPERATIVA DE CRÉDITO”, y acomodó sus Estatutos, por escritura ante el que fuera Notario de Gijón don Arturo Yáñez Alvarez, el 21 de febrero de 1991, con el número 411 de protocolo, siendo modificados, ante el mismo Notario, por otra de fecha 7 de septiembre de 1994, con el número 2.016 de protocolo. Volvió a adatar sus Estatutos a la Ley del Principado de Asturias 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas, con el nombre de “CAJA RURAL DE GIJÓN, SOCIEDAD COOPERATIVA ASTURIANA DE CRÉDITO” por escritura autorizada por la Notario de Gijón doña Montserrat Martínez López el 10 de marzo de 2015, con el número 367 de protocolo. Se halla inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 3007; inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas del Principado de Asturias al tomo 11, folio 25, número de inscripción 994, asiento 1; e inscrita en el Registro Mercantil de Asturias al tomo 3155, folio 182, hoja AS-262, inscripción 65ª.

Dimana su representación para este otorgamiento de la escritura autorizada por la Notario de Gijón doña Montserrat Martínez López el 30 de mayo de 2012, con el número 780 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Asturias, al tomo 3155, folio 173, hoja número AS-262, inscripción 55ª. Por dicha escritura se le faculta para que, con carácter solidario, ejercite lo siguiente: «c) *Conceder y formalizar descuentos, créditos y préstamos, determinando garantías, reales o personales, plazos de devolución, y pactar comisiones, intereses remuneratorios y de demora, gastos repercutibles y demás condiciones que hayan de regir, firmando cuantos documentos, tanto públicos como privados, sean necesarios para llevar a buen fin la respectiva operación. (...) e) Aceptar y admitir toda clase de garantías, incluso pignoraticias e hipotecarias, sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles, o partes indivisas o divididas de ellos, mercaderías, materias primas, suministros y derechos personales, que podrá modificar, novar, rectificar, ampliar, reducir, ceder y cancelar, y aceptar bienes en pago de deudas, otorgando y firmando toda clase de documentación, privada o pública, incluso escrituras de rectificación*».

Lo transcribo conforme con la copia autorizada de la escritura de referencia, la cual he tenido a la vista y considero bajo mi responsabilidad, con plena eficacia en el plano extrajudicial, con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura, sin que lo omitido ni lo demás de la misma modifique condicione o limite lo precedente, asegurando el apoderado compareciente estar vigente totalmente, aseverando que esas facultades no le han sido modificadas, restringidas ni revocadas, y que no ha variado la capacidad ni personalidad jurídica de su representada e indicando expresamente que no se ha modificado el objeto de la sociedad.

De conformidad con el artículo 166 del Reglamento Notarial, considero que la representación indicada tiene la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura, al tener facultades suficientes para realizar el negocio jurídico que la presente comporta.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y en el artículo 15.c) del Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, no hay obligación de identificar al titular o titulares reales, por tratarse de una entidad financiera, domiciliada en la Unión Europea, que es objeto de supervisión para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

**b) Y \*** en su propio nombre y derecho. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, sobre identificación del titular real, me manifiesta/n que interviene/n por cuenta e interés propio y no directa o indirectamente por cuenta e interés de ninguna otra persona.

Les identifico en la forma prevista en el apartado c) del artículo 23 de la Ley del Notariado, mediante sus respectivos documentos de identidad, que me exhiben.

Les juzgo, en el concepto en que intervienen, con capacidad legal suficiente para otorgar esta escritura de novación de préstamo con garantía hipotecaria, y

### **EXPONEN**

**I.-** Que mediante escritura de préstamo hipotecario autorizada en \* el \*dd de mmmm de aaaa por el notario don \*, bajo el número \* de su protocolo, Caja Rural de Gijón concedió un préstamo con garantía hipotecaria a \*, en los términos recogidos en la citada escritura.

La citada garantía hipotecaria se constituyó sobre la/s finca/s que a continuación se indica/n, cuya actual situación registral es la siguiente:

URBANA: \*.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: Le corresponde una cuota de participación, en relación con el total del inmueble al que pertenece, de \*.

INSCRIPCIÓN: \*.

CRU (Código Registral Único): \*.

REFERENCIA CATASTRAL: \*, según Certificado Catastral Telemático que incorporo a esta matriz.

TÍTULO: \*.

SITUACIÓN POSESORIA: Libre de arrendatarios, según manifiestan.

CARÁCTER: Este inmueble \*SÍ/NO constituye vivienda habitual.

SITUACIÓN FISCAL: El inmueble se encuentra al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

CARGAS: Gravada con una hipoteca constituida a favor de Caja Rural de Gijón en garantía de un préstamo por un importe total de \* EUROS (\*, \*\* €), por un plazo de \* años, a contar desde el \*dd de mmmm de aaaa, según resulta de la Nota Registral expedida en el Registro de la Propiedad al que pertenece la finca descrita, a resultas de la solicitud de Información Registral efectuada por mí, el Notario, y vigente al día de hoy. Dichas solicitud y nota figuran incorporadas a esta matriz y hago constar que no se ha recibido en esta Notaría notificación alguna en torno a la situación jurídica de dicha finca, con posterioridad a la recepción de la Nota expresada. No obstante, hago las advertencias del artículo 175 del Reglamento Notarial y, expresamente, de que prevalece la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada en esta escritura.

**II.-** Que el préstamo hipotecario antes indicado se encuentra actualmente en la siguiente situación:

- Capital total concedido: \*, \*\* Euros.

- Capital pendiente de amortizar: \*,\*\* Euros.
- Vencimiento: \*dd de mmmm de aaaa.

**III.-** Que mediante escritura de compraventa con subrogación autorizada por mí en el día de hoy, con el número de mi protocolo anterior al de la presente, DON/DOÑA \* (parte compradora) ha/n comprado la/s finca/s referenciada/s en el Expositivo Primero (I) y, con el consentimiento de la parte vendedora y de la entidad prestamista, se ha/n subrogado en el referido préstamo hipotecario, quedando la parte vendedora liberada de la posición deudora que hasta entonces ocupa. La parte ahora prestataria conoce y ha sido informada que su subrogación en la posición deudora del préstamo tiene como consecuencia la asunción de la devolución a la entidad prestamista del referido préstamo y del íntegro cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del mismo.

**IV.-** Que la parte prestataria ha solicitado a la entidad de crédito prestamista, para adaptarse a las exigencias de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la modificación de las condiciones del préstamo antes referido, para lo cual la prestamista ha entregado previamente a la parte prestataria, con al menos diez días naturales de antelación, y de conformidad con la normativa vigente, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), cuya copia se une a la presente. Las partes manifiestan que la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) fue entregada en plazo y firmada por todos los comparecientes, fijándose en la misma una fecha máxima de validez. Asimismo, las partes manifiestan que todas las condiciones que se establecen en la citada Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) han sido respetadas íntegramente en el otorgamiento de la presente escritura, por lo que la consideran plenamente vigente, y acuerdan otorgar la presente escritura con pleno conocimiento de su contenido. A su vez, yo el Notario, manifiesto que no existen discrepancias entre las condiciones de la citada Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y las estipulaciones de la presente escritura.

**V.-** La entidad prestamista, tras el estudio de la operación y el cumplimiento de los requisitos de transparencia legalmente establecidos, ha decidido autorizar la novación en los términos y condiciones previamente negociados con la parte prestataria, y que se recogen en la presente escritura.

**VI.-** Que el destino del importe del presente es la siguiente FINALIDAD: \*.

**VII.-** A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la parte prestataria designa la siguiente dirección de correo electrónico para la práctica de comunicaciones: \*@\*.

**VIII.-** Que, a los efectos de los artículos 4.20) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y 3.3. del Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, no se han prestado por la Caja Rural de Gijón servicios de asesoramiento a la parte prestataria ni, en su caso, al/los fiador/es, ni a ninguna otra parte interviniente en la presente escritura, en relación a la contratación, subrogación y novación del presente préstamo.

**IX.-** Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, las cláusulas contractuales utilizadas en el presente contrato de novación de préstamo inmobiliario han sido inscritas en la sección del Registro de Condiciones Generales de la Contratación del Registro de Bienes Muebles de Asturias con el Código Identificador Único de Depósito 33029-20190005580-9.

**X.-** Que, habiendo accedido Caja Rural de Gijón a la modificación de condiciones del préstamo con número de acuerdo 3007-\*\*-\*\*, solicitada por la parte prestataria, acuerdan las partes intervinientes formalizar la presente escritura de novación de préstamo hipotecario, de conformidad con las siguientes:

## CLÁUSULAS FINANCIERAS

### 1. CAPITAL

1.1. El saldo actual pendiente de amortización del préstamo referido en el Expositivo de la presente escritura, asciende a un importe de \*\* EUROS (\*\*,\*\*) €).

1.2. La parte prestataria asume la obligación, de forma solidaria en el caso de ser varios prestatarios, de proceder a su devolución y pago a la Caja Rural de Gijón en la forma establecida en la presente escritura.

1.3. DON \*\* (en delante, PARTE PRESTATARIA) ha solicitado a la Caja Rural de Gijón, con carácter solidario, una ampliación del préstamo por importe de \*\* EUROS (\*\*,\*\*) €).

1.4. Caja Rural de Gijón accede a la solicitud indicada y entrega a la parte prestataria la expresada cantidad mediante su abono en el día de hoy en la cuenta a la vista número ES\*\*-3007-\*\*-\*\*, abierta por ésta en la Caja Rural de Gijón; siendo dicha cantidad recibida y aceptada por la parte prestataria.

1.5. El resultado de sumar a esta fecha el saldo deudor pendiente de pago, más el importe en el que se amplía el capital del préstamo, asciende a un total adeudado de \*\* EUROS (\*\*,\*\*) €).

1.6. La parte prestataria declara haber recibido a su plena y entera satisfacción el importe total de la ampliación del préstamo, asumiendo la obligación, de forma solidaria en el caso de ser varios prestatarios, de destinarlo al uso convenido y proceder a su devolución y pago a la Caja Rural de Gijón en la forma establecida en la presente escritura.

### 2. PLAZO Y AMORTIZACIÓN

2.1. Se modifica el plazo de duración del préstamo, pasando éste a ser un plazo máximo de duración de \*\* AÑOS contados a partir del día de hoy; teniendo un período inicial de carencia de \*\* meses, durante el cual la parte prestataria no amortizará capital y sólo se obliga a realizar el pago de los intereses devengados.

2.2. El préstamo será amortizado por el sistema de amortización francés.

2.3. La parte prestataria se obliga **SOLIDARIAMENTE** a amortizar el préstamo mediante el pago de \* cuotas mensuales consecutivas, comprensivas de capital e intereses, efectuándose el primer pago tal día como hoy del mes siguiente a la firma de la presente escritura (o del mes siguiente al fin del período inicial de carencia, si lo hubiere); y el último, tal día como hoy del año \*.

2.4. La cuantía de cada cuota asciende a \* Euros, pudiendo variar a la baja el importe de las cuotas si la parte prestataria cumple con todas o algunas de las condiciones para la bonificación del tipo de interés previstas. Cuando se produzca la modificación de las circunstancias necesarias para la bonificación del tipo de interés, del modo y forma prevista en las cláusulas siguientes, se revisarán automáticamente las cuotas mensuales, con el fin de que las cuantías de las mismas recojan el nuevo tipo de interés aplicable.

2.5. La parte prestataria podrá hacer amortizaciones parciales anticipadas sobre el principal del préstamo, con un mínimo de MIL EUROS (1.000,00 €), y en cualquier momento satisfacer anticipadamente la deuda total pendiente, abonando a la Caja Rural de Gijón la comisión relativa a “Compensación por desistimiento”. No se aplicará ninguna cantidad a pago de principal en tanto haya intereses devengados sin pagar.

2.6. Las cantidades entregadas para la amortización parcial anticipada podrán aplicarse, a indicación expresa de la parte prestataria, a: *a)* la disminución del importe de las cuotas pendientes manteniéndose el plazo; *b)* la reducción del número de cuotas pendientes, disminuyendo en consecuencia el plazo y manteniendo los importes de las cuotas, reduciéndose así la vida del préstamo en el plazo que permita la cantidad amortizada anticipadamente; *c)* el establecimiento de un período de carencia, durante el cual la parte prestataria no amortizará capital y pagará únicamente los intereses devengados. En caso de no hacerse indicación expresa, se aplicará la opción “a” (disminución del importe de las cuotas pendientes).

### 3. INTERESES ORDINARIOS

3.1. Se modifica el tipo de interés, pasando a ser a tipo de interés fijo en sustitución del variable, por lo que, hasta el final de la operación, el préstamo devengará un **interés nominal del \* % anual**.

3.2. La liquidación ordinaria de intereses se efectuará con periodicidad mensual y formará parte de la cuota global de capital e intereses, que se obtiene aplicando al capital debido al inicio de cada período de pago la fórmula que, para un euro, es:

$$i / [1 - (1 + i)^{-n}]$$

Siendo “*i*” el interés nominal aplicable dividido entre 1200, y “*n*” el número de pagos pendientes.

3.3. Días comerciales: Cuando, para el cálculo de los intereses devengados durante períodos inferiores al año o al mes, sea preciso convertir el tipo de interés anual o mensual en un tipo de interés diario, se considerará que el año tiene 360 días y los meses 30 días.

3.4. En su caso, durante el período de carencia, cuando no haya comenzado el período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados en cada período de pago se obtiene considerando el año de 360 días y los meses de 30 días (comerciales) por aplicación de la fórmula:

$$(c \times r \times t) / 36.000$$

En la que “c” es el capital dispuesto, “r” el tipo de interés nominal anual, y “t” los días comerciales durante los que se dispuso (es decir, considerando que cada mes tiene 30 días y el año 360 días).

3.5. Liquidación de intereses en período de carencia: En su caso, por el período que media desde la fecha de desembolso del capital del préstamo hasta el fin del período de carencia e inicio del plazo de amortización, se devengarán y cobrarán mensualmente a la parte prestataria sólo los intereses, sin amortización de capital.

3.6. La Tasa Anual Equivalente (TAE) se define como el coste total del préstamo para el prestatario, expresado como porcentaje anual del importe total del préstamo concedido, más los costes aparejados, si ha lugar, y que corresponde, sobre una base anual, al valor actual de todos los compromisos futuros o existentes, tales como disposiciones de fondos, reembolsos y gastos, convenidos por el prestamista y el prestatario.

3.7. La Tasa Anual Equivalente (TAE) aplicable a este préstamo es \* %, y ha sido calculada de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y con la fórmula matemática contenida en el Anexo II de dicha Ley. El cálculo de la TAE se ha realizado partiendo del supuesto de que el contrato estará vigente durante el período de tiempo acordado y que la prestamista y la parte prestataria cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos acordados. Esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial y partiendo del supuesto hipotético de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del presente contrato; por tanto, esta TAE variará con las revisiones del tipo de interés.

3.8. Se advierte a la parte prestataria que el coste total de este préstamo, mostrado en la TAE, puede variar.

3.9. Reducción del tipo de interés: El tipo de interés indicado en la Cláusula 3.1 anterior podrá ser objeto de bonificación, **hasta un máximo de -\* puntos porcentuales**, que se revisará anualmente, siempre que, ininterrumpidamente durante los doce (12) meses anteriores a cada fecha de revisión anual, se cumplan por la parte prestataria las condiciones que se indican a continuación:



- 3.9.1 El tipo de interés se reducirá en **—\*** puntos porcentuales si la parte prestataria mantiene domiciliada en Caja Rural de Gijón su nómina, pensión o prestación por desempleo, o canaliza en cualquiera de las cuentas abiertas en Caja Rural de Gijón a su nombre los ingresos recurrentes procedentes de su actividad comercial, empresarial o profesional, siempre que, en todos los casos anteriores, el importe total y conjunto de los ingresos sea superior a 1.000 € mensuales.
- 3.9.2 El tipo de interés se reducirá en **—\*** puntos porcentuales si la parte prestataria mantiene contratado con una compañía del Grupo RGA (Rural Grupo Asegurador) un Seguro Multirriesgo de Hogar (asegurando continente y contenido) para el bien hipotecado por importe de continente no inferior al indicado en el Certificado de Tasación como “Valor a efectos del Seguro” y por importe de contenido no inferior a **\* €**, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas durante los doce meses anteriores a cada fecha de revisión del tipo de interés.
- 3.9.3 El tipo de interés se reducirá en **—\*** puntos porcentuales si la parte prestataria mantiene contratado con una compañía del Grupo RGA (Rural Grupo Asegurador) uno o varios seguros de vida (RuralTap), que cubra las contingencias de fallecimiento e incapacidad permanente absoluta, por un importe total y conjunto no inferior a **\* €**, aplicándose las prestaciones correspondientes, en caso de fallecimiento o incapacidad permanente absoluta del asegurado, a la amortización de las cantidades pendientes de este préstamo.
- 3.9.4 El tipo de interés se reducirá en **—\*** puntos porcentuales si la parte prestataria contrata y mantiene una tarjeta de crédito emitida por Caja Rural de Gijón siempre y cuando el titular de la misma la utilice para realizar compras con un importe mínimo mensual de 100 €/mes.
- 3.9.5 El tipo de interés se reducirá en **—\*** puntos porcentuales si la parte prestataria mantiene contratado un seguro de ahorro o un plan de pensiones, de entre los comercializados por Caja Rural de Gijón, con aportaciones mensuales mínimas de **\* €** mensuales.
- 3.10. Con independencia del número de productos o servicios que se mantengan contratados por la parte prestataria, **el porcentaje máximo de bonificación sobre el tipo de interés será de **—\*** puntos porcentuales.**
- 3.11. En el mejor y en el peor de los escenarios, cuando la parte prestataria cumpla con todas o con ninguna de las condiciones para la bonificación del tipo de interés, respectivamente, previstas anteriormente, el tipo de interés a aplicar y la cuantía de cada cuota serán los siguientes:

3.11.1 Si mantiene contratados **los cinco productos o servicios**, el tipo de interés a aplicar será del **\*%** nominal anual, y la cuantía de cada cuota será de **\*€**.

3.11.2 Si no mantiene contratado **ninguno de los productos o servicios**, el tipo de interés a aplicar será del **\*%** nominal anual, y la cuantía de cada cuota será de **\*€**.

3.12. Se advierte expresamente que el importe de las cuotas variará al alza si la parte prestataria no cumple con todas o algunas de las condiciones para la bonificación del tipo de interés. Cuando se produzca la modificación de las circunstancias necesarias para la bonificación del tipo de interés, se revisarán automáticamente las cuotas de amortización, con el fin de que las cuantías de las mismas recojan el nuevo tipo de interés aplicable.

3.13. Las bonificaciones citadas anteriormente dejarán de aplicarse en la revisión en que hayan cesado las condiciones necesarias para su aplicación, sin perjuicio de restablecerlas si nuevamente se diesen tales circunstancias.

3.14. En ningún caso será de aplicación las mencionadas bonificaciones cuando la parte prestataria no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas del préstamo, aunque se hayan cumplido los compromisos de ingresos, domiciliaciones y contratación de productos y/o servicios antes aludidos.

3.15. Efectuadas las revisiones del interés en la forma pactada en los apartados anteriores, los tipos vigentes en cada período serán fijos hasta que llegue la fecha de la nueva revisión.

#### **4. CLASE DE PRÉSTAMO**

El presente préstamo se convierte en un préstamo a tipo de interés fijo durante toda la operación, en sustitución del tipo de interés variable.

#### **5. COMISIONES**

Se pactan con la parte prestataria las siguientes comisiones:

5.1. Comisión por subrogación de parte deudora: La subrogación de parte deudora devenga una comisión por subrogación por importe de **\* Euros**, que engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación y concesión de la subrogación y otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión de la subrogación, que ha sido informada, explicada y negociada individualmente con la parte prestataria, y será satisfecha por la parte prestataria por una sola vez y en el acto de la formalización.

5.2. Comisión por novación de condiciones: Esta operación devengará una comisión por novación de condiciones por importe de **\* Euros**, que engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación y concesión de la novación y otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión de la novación, que ha sido

informada, explicada y negociada individualmente con la parte prestataria, y será satisfecha por la parte prestataria por una sola vez y en el acto de la formalización.

5.3. Compensación por desistimiento: En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo, la parte prestataria deberá abonar a la entidad prestamista la siguiente comisión o compensación por desistimiento:

- 5.3.1 En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los diez (10) primeros años de vigencia del presente contrato de préstamo, la parte prestataria deberá abonar a la entidad prestamista una comisión por importe igual al de la pérdida financiera que sufra la prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el artículo 23.8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el límite máximo del **2,00 %** del capital reembolsado anticipadamente.
- 5.3.2 En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo una vez transcurridos los diez (10) primeros años de vigencia del presente contrato de préstamo, la parte prestataria deberá abonar a la entidad prestamista una comisión por importe igual al de la pérdida financiera que sufra la prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el artículo 23.8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el límite máximo del **1,50 %** del capital reembolsado anticipadamente.
- 5.3.3 La pérdida financiera sufrida por la prestamista se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado según la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, será el **Interest Rate Swap (IRS)** a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija 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. A estos efectos de cálculo de la pérdida financiera, y sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (en la redacción dada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril), **se fija como diferencial el \* %**.

5.4. Comisión por modificación de condiciones: La Caja Rural de Gijón percibirá en todos los supuestos de modificación solicitada por la prestataria de las condiciones, incluso aquellas que no constituyan novación, distintos de los expresamente previstos contractualmente, una comisión del 0,50 % del capital adeudado al tiempo de consentir la modificación, salvo que dicha modificación tenga por objeto la ampliación del plazo del préstamo en cuyo caso la comisión será del 0,10 % del capital adeudado al tiempo de consentir la modificación.

5.5. Comisión por expedición de certificado de saldo: La parte prestataria viene obligada a satisfacer a la entidad prestamista, en concepto de expedición de certificado de saldo, una comisión única de **30,00 Euros**, devengada y pagadera en el momento de la expedición del mismo, excepto para las certificaciones que señalen que se ha cancelado económicamente el préstamo, las que señalen que el saldo es cero y las que se expidan por requerimiento normativo.

5.6. Comisión por reclamación de posición deudora vencida: Por las gestiones de reclamación de cualquier saldo deudor impagado, la entidad prestamista percibirá, una sola vez, por cada cuota o recibo reclamado, una comisión única de **18,00 Euros** y se repercutirán íntegramente la totalidad de los suplidos originados por la intervención de terceros que se devenguen por las consultas registrales, obtención de los preceptivos certificados de fedatarios públicos y requerimientos notariales, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca.

5.7. Penalización por cada requerimiento de información financiera y patrimonial actualizada: La parte prestataria viene obligada a actualizar anualmente la información sobre su situación financiera y patrimonial. Por cada requerimiento de entrega de documentación no atendida en los quince días siguientes, se devengará a favor de la entidad prestamista una penalización de **150,00 Euros**.

## 6. GASTOS E IMPUESTOS

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.e) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los gastos se distribuirán del siguiente modo:

a) Los gastos de tasación del inmueble corresponderán a la parte prestataria y los de gestión a la entidad prestamista.

b) La entidad prestamista asumirá el coste de los aranceles notariales de la presente escritura de novación de préstamo hipotecario y los de las copias los asumirá quien las solicite.

c) Los gastos de inscripción en el registro de la propiedad corresponderán a la entidad prestamista.

d) El pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable y, especialmente, en el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## **7. INTERESES DE DEMORA**

7.1. De conformidad con lo establecido imperativamente en el artículo 25.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en caso de demora en el pago de las cantidades debidas, la indemnización por daños y perjuicios consistirá en el **interés ordinario o remuneratorio aplicable al préstamo AUMENTADO EN TRES PUNTOS PORCENTUALES** a lo largo del período en el que aquel resulte exigible.

7.2. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## **8. RESOLUCIÓN ANTICIPADA**

8.1. No obstante el plazo pactado, la Caja Rural de Gijón podrá exigir a la parte prestataria la totalidad pendiente de la deuda reconocida, anticipándose así la exigibilidad y el vencimiento de las cantidades que, de otro modo, debieran ser pagadas durante el período contractual aún no transcurrido, perdiendo la parte prestataria el derecho al plazo y produciéndose el vencimiento anticipado del contrato, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que la parte prestataria 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 la entidad prestamista haya requerido el pago a la parte prestataria 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.

8.2. Igualmente, la entidad prestamista tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado y exigir a la parte prestataria la totalidad pendiente de la deuda reconocida, anticipándose así la exigibilidad y el vencimiento de las cantidades que, de otro modo, debieran ser pagadas durante el período contractual aún no transcurrido, en los siguientes casos:

- 8.2.1 Si, por causa no imputable a la Caja Rural de Gijón, no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de esta escritura, o si, a pesar de haberse efectuado las comprobaciones pertinentes en el Registro de la Propiedad, se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas en este instrumento.
- 8.2.2 Si la parte prestataria y/o hipotecante no asegurase la/s finca/s hipotecada/ o la/s asegurase por un valor inferior al importe acordado en la Cláusula sobre “Seguro de daños e incendio” o cuando no se halle al corriente en el pago de las primas correspondientes, y dichos gastos no reembolsados sumen al menos una cifra equivalente a dos anualidades de primas, pudiendo la Caja Rural de Gijón exigir en cualquier momento la presentación de los correspondientes justificantes.
- 8.2.3 Cuando el importe del préstamo no se haya destinado exclusivamente a la finalidad para la que fue concedido, reseñada en el Expositivo VI de la presente escritura.

## **CLÁUSULAS NO FINANCIERAS**

### **9. OBJETO Y FINALIDAD**

9.1. El importe del capital del préstamo se destinará por la parte prestataria a la finalidad detallada en el **Expositivo VI** de la presente escritura.

9.2. Queda obligada la parte prestataria a justificar adecuadamente a la entidad prestamista la realización de la inversión o la aplicación dada al capital y, además, faculta expresamente a la citada la entidad para efectuar, en cualquier tiempo, las comprobaciones necesarias a tal efecto, de conformidad con la normativa vigente.

### **10. PAGOS**

10.1. Los pagos que la parte prestataria tenga que realizar por razón de lo pactado en la presente escritura se adeudarán en la cuenta número ES\*-3007-\*\*-\*\*.\*.

10.2. La entidad prestamista queda expresamente autorizada y facultada para efectuar en la citada cuenta los adeudos correspondientes a cada vencimiento.

## **11. DERECHOS DE COMPENSACIÓN**

11.1. Cuando las obligaciones derivadas de esta escritura resulten exigibles por la Caja Rural de Gijón, ésta podrá retener y/o disponer de los saldos de las cuentas corrientes, cuentas de ahorro, imposiciones a plazo fijo o de cualquier otro depósito de efectivo abiertas a nombre de los prestatarios, o de los avalistas o fiadores solidarios —en su caso—, a su solo nombre o indistintamente con otras personas; e imputar las cantidades que reciba al pago de las obligaciones dimanantes del presente contrato, vencidas, líquidas y exigibles o, en su caso, al pago de cualesquiera otras obligaciones contraídas por la parte prestataria con la Caja Rural de Gijón, aunque en el momento de efectuarse el pago se realizase imputación distinta a la que la Caja Rural de Gijón lleve a cabo con posterioridad; y proceder a la venta, por lo mejor, de los valores o certificados depositados en la Caja Rural de Gijón a nombre de la parte prestataria, o —en su caso— de los avalistas o fiadores solidarios, suscribiendo la entidad cuantos documentos sean necesarios a tales fines y aplicando el importe obtenido a la cancelación total o parcial de sus deudas, vencidas, líquidas y exigibles por razón de este contrato.

11.2. La entidad prestamista podrá aplicar, total o parcialmente, a la amortización de este préstamo, de sus intereses, comisiones y gastos a los que se refiere esta escritura, los saldos y depósitos, en metálico o valores, que a su favor tuviere constituidos la parte prestataria o la parte fiadora en a Caja Rural de Gijón, autorizando expresamente a la ésta a suscribir cuantos documentos sean necesarios a tales fines y, en su caso, a proceder a su venta.

11.3. En garantía de las obligaciones contraídas por el presente contrato la parte prestataria y la parte fiadora responderán del buen fin de la operación con todos sus bienes presentes y futuros, y a tal efecto la entidad prestamista queda expresamente facultada para poder compensar las cantidades adeudadas (bien sean constitutivas de intereses, comisiones y gastos a los que se refiere esta escritura) en cada momento con cualquier otro saldo que los obligados puedan tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representado, la fecha de su vencimiento y el título de su derecho, aun cuando la titularidad de los depósitos sea indistinta con otros titulares.

## **12. MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA**

12.1. Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal, personal e ilimitada, de la parte prestataria (establecida el artículo 1911 del Código Civil) y de otras posibles garantías personales y/o reales, la HIPOTECA VOLUNTARIA a favor de Caja Rural de Gijón, que acepta, sobre la/las finca/s que se describe/n en el Expositivo Primero (I), responderá de la devolución del principal del préstamo, en los casos, formas y plazos convenidos, del pago de los intereses que resulten de lo pactado y de las costas y gastos en caso de incumplimiento.

12.2. Como consecuencia de las modificaciones pactadas en esta escritura, y a los meros efectos de ajustar la responsabilidad hipotecaria inicialmente constituida, las partes acuerdan modificar los siguientes conceptos de la responsabilidad hipotecaria, de forma que la hipoteca, en perjuicio de tercero, garantiza:

12.2.1 El principal del préstamo por un importe de \* Euros;

12.2.2 Los intereses remuneratorios de quince meses conforme a lo convenido, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \* por ciento anual, que asciende a \* Euros;

12.2.3 Los intereses moratorios de quince meses conforme a lo convenido, si bien, a los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \* por ciento anual, que asciende a \* Euros; y

12.2.4 Las costas, gastos y prestaciones accesorias, hasta un máximo de responsabilidad hipotecaria de \* Euros. Las prestaciones accesorias garantizan el pago de las comisiones establecidas en la Cláusula sobre “Comisiones”, las primas del seguro de daños e incendios regulado en la Cláusula sobre “Seguro de daños e incendio”, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y las cuotas y gastos de la comunidad de propietarios.

12.3. Se distribuye la responsabilidad hipotecaria, entre las fincas hipotecadas, de la siguiente forma:

12.3.1 La finca señalada con el número 1 responde de:

12.3.1.1 El principal del préstamo por un importe de \* Euros;

12.3.1.2 Los intereses remuneratorios de quince meses conforme a lo convenido, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \* por ciento anual, que asciende a \* Euros;

12.3.1.3 Los intereses moratorios de quince meses conforme a lo convenido, si bien, a los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \* por ciento anual, que asciende a \* Euros; y

12.3.1.4 Las costas, gastos y prestaciones accesorias, hasta un máximo de responsabilidad hipotecaria de \* Euros. Las prestaciones accesorias



garantizan el pago de las comisiones establecidas en la Cláusula sobre “Comisiones”, las primas del seguro de daños e incendios regulado en la Cláusula sobre “Seguro de daños e incendio”, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y las cuotas y gastos de la comunidad de propietarios.

12.3.2 La finca señalada con el número 2 responde de:

12.3.2.1 El principal del préstamo por un importe de \* Euros;

12.3.2.2 Los intereses remuneratorios de quince meses conforme a lo convenido, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \* por ciento anual, que asciende a \* Euros;

12.3.2.3 Los intereses moratorios de quince meses conforme a lo convenido, si bien, a los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \* por ciento anual, que asciende a \* Euros; y

12.3.2.4 Las costas, gastos y prestaciones accesorias, hasta un máximo de responsabilidad hipotecaria de \* Euros. Las prestaciones accesorias garantizan el pago de las comisiones establecidas en la Cláusula sobre “Comisiones”, las primas del seguro de daños e incendios regulado en la Cláusula sobre “Seguro de daños e incendio”, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y las cuotas y gastos de la comunidad de propietarios.

### **13. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

La hipoteca se extiende a las edificaciones que existan o lleguen a existir en la/s finca/s hipotecada/s, excepto las ampliaciones que sean realizadas por un tercer poseedor, así como a lo que indican y especifican los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento y, además, por pacto expreso, se extiende a cuanto señala el artículo 111 de dicha Ley Hipotecaria, excluyéndose, de conformidad con el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, cuando la/s finca/s hipotecada/s pasare/n a un tercer poseedor, los muebles colocados permanentemente en los edificios, las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad o transformación, siempre que unos u otras se hayan costeado por el nuevo dueño, y los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

### **14. RECLAMACIÓN JUDICIAL Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

14.1. La Caja Rural de Gijón podrá ejercitar cualquier procedimiento legal para hacer efectivos sus derechos y podrá ejecutar la hipoteca por el procedimiento de ejecución hipotecaria judicial establecido en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

14.2. A los efectos del artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte prestataria e hipotecante acepta expresamente la tasación de la/s finca/s hipotecada/s, para que sirva de tipo en la subasta, establecida en la escritura de préstamo hipotecario referenciada en el Expositivo Primero (I) de la presente.

14.3. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el reseñado para cada uno en la comparecencia de la presente escritura.

14.4. El inmueble hipotecado \*SÍ/NO constituye vivienda habitual.

14.5. Pacto de liquidez: La cantidad exigible en caso de ejecución se determinará mediante certificación de la prestamista conforme a su contabilidad y que habrá de constar en documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada en este documento y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la parte deudora, según se establece en los artículos 572 y 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

14.6. Las partes acuerdan de forma expresa en este acto que, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada en este contrato, se podrá proceder a la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, en la forma establecida en la Ley y el Reglamento Hipotecario.

14.7. En virtud del artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la acreedora podrá pedir que se le confiera la administración y posesión interina de la/s finca/s hipotecada/s, a las finalidades legales pertinentes, con facultad de cobrar las rentas vencidas y las que fueren venciendo.

## **15. VENTA EXTRAJUDICIAL POR MEDIO DE NOTARIO.**

15.1. Las partes acuerdan de forma expresa en este acto que, para el caso de falta de pago de capital o de los intereses de la obligación garantizada, se podrá proceder a la venta extrajudicial ante Notario del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, en la forma establecida en el apartado 2 del artículo 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario, y la Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario.

15.2. La parte prestataria e hipotecante acepta expresamente la tasación de la/s finca/s hipotecada/s, para que sirva de tipo en la subasta, establecida en la escritura de préstamo hipotecario referenciada en el Expositivo Primero (I) de la presente.

15.3. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el reseñado para cada uno en la comparecencia de la presente escritura.

15.4. El inmueble hipotecado \*SÍ/NO constituye vivienda habitual.

15.5. A la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la presente escritura de constitución de hipoteca.

15.6. La Caja Rural de Gijón señala como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el siguiente: Paseo de la Infancia, núm. 10, de Gijón (Asturias), código postal 33207.

15.7. Se señala y designa como mandatario irrevocable para el otorgamiento de la escritura de venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s a la Caja Rural de Gijón, en la persona de cualquiera de sus representantes o apoderados con facultades para realizar ese tipo de actos.

## 16. PRECIO DE ADJUDICACIÓN

16.1. Las partes convienen, para el caso de que la Caja Rural de Gijón llegue a adquirir la propiedad de la finca hipotecada, que ésta tendrá la facultad de descontar del precio de remate o adjudicación el importe del impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos y de los gastos inherentes a la cancelación registral de la hipoteca.

16.2. Además, la parte hipotecante confiere poder a la Caja Rural de Gijón adquirente para renunciar a la exención en el IVA y expedir la correspondiente factura y efectuar el ingreso del impuesto repercutido en la administración tributaria.

## 17. SEGURO DE DAÑOS E INCENDIO

17.1. La parte hipotecante se obliga a tener asegurado contra daños e incendios la/s finca/s hipotecada/s (si fuese/n urbana/s o hubiera edificaciones), en compañía aseguradora de reconocida solvencia y en cantidad no inferior a \* **Euros**, constando expresamente en la correspondiente póliza el conocimiento de la hipoteca por la aseguradora, y la obligación de la misma de poner en conocimiento de la Caja Rural de Gijón cualquier contingencia o renovación o falta de pago del mismo de forma que no haya interrupción en la vigencia del contrato.

17.2. La Caja Rural de Gijón queda facultada para, si lo estima conveniente, abonar directamente a la compañía aseguradora las primas del seguro a sus respectivos vencimientos, y el importe de las primas satisfechas se considerará líquido y exigible, y podrá ésta imputarlas al presente préstamo o a cualquiera otras cuentas o depósitos que la parte prestataria y/o la parte hipotecante tuviere abiertas en la propia Caja Rural de Gijón, devengando los mismos intereses de mora pactados en la Cláusula sobre “Intereses de demora”.

17.3. En la póliza del seguro que se concierte se hará constar expresamente que, mientras esté vigente el préstamo, no se abonará cantidad alguna por la compañía aseguradora sin el consentimiento de la Caja Rural de Gijón, la que, acaecido el siniestro, quedará

automáticamente subrogada en los derechos de los asegurados, por una cantidad igual al importe que la parte prestataria le adeude en dicho momento.

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

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

17.6. En todo caso la parte prestataria y/o la parte hipotecante hace formal cesión a favor de la Caja Rural de Gijón de la indemnización que por el capital asegurado o por cualquier otro concepto deba satisfacer la compañía aseguradora ante la cual queda autorizada aquella para practicar cuantas diligencias sean necesarias para obtener la efectividad de sus derechos. Esta cesión solo alcanzará hasta la cantidad que, por principal, intereses, comisiones y gastos, en su caso, adeudaren a la Caja Rural de Gijón en el momento de su percepción.

17.7. Para el supuesto de que la parte prestataria y/o la parte hipotecante incumpla las obligaciones de contratación del seguro indicado en esta Cláusula, la misma faculta, en virtud de la presente escritura, a la Caja Rural de Gijón a contratar un seguro, con las características señaladas anteriormente, como tomadora, siendo la parte hipotecante asegurada del mismo.

## **18. OTRAS OBLIGACIONES**

18.1. La parte hipotecante se obliga a lo siguiente:

18.1.1 Justificar a la Caja Rural de Gijón encontrarse al día en el pago de todos los tributos, gravámenes y primas de seguro que deba satisfacer por la/s finca/s hipotecada/s.

18.1.2 Como obligación personal, no inscribible en el Registro de la Propiedad, la parte hipotecante queda obligada a conservar y reparar debidamente la/s finca/s hipotecada/s conforme a su naturaleza y a comunicar a la entidad acreedora, dentro de los diez días siguientes a aquel en que llegue a su conocimiento, cualquier hecho que implique perjuicio para cualquiera de los inmuebles hipotecados o prive a la parte hipotecante del derecho de dominio de los mismos.

18.2. La parte prestataria y la parte hipotecante se comprometen a otorgar, cuantas escrituras de subsanación, aclaración o previas de la presente, y cuantos otros documentos fueran necesarios, para que la presente escritura pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad. Su negativa a efectuarlo dentro del plazo que haya señalado la Caja Rural de Gijón

podrá ser causa de vencimiento anticipado de la presente operación de préstamo si no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de esta escritura.

## **19. DERECHO DE SUBROGACIÓN**

La parte prestataria tendrá derecho a subrogar el préstamo hipotecario, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, por la que se regula la subrogación y la modificación de los Préstamos Hipotecarios, salvo lo que expresamente no esté permitido por alguna normativa aplicable al efecto.

## **20. CESIÓN DEL PRÉSTAMO**

20.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1878 del Código Civil y en los artículos 149 y siguientes de la Ley Hipotecaria, la Caja Rural de Gijón podrá ceder este préstamo, en todo o en parte, a cualquier persona o entidad.

20.2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 242 del Reglamento Hipotecario, la parte prestataria y la parte hipotecante, en esta escritura pública, renuncian expresamente al derecho a ser notificados de la cesión del préstamo hipotecario.

## **21. INCUMPLIMIENTOS, RIESGOS Y ADVERTENCIAS**

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

21.1. En caso de impago o incumplimiento de las obligaciones previstas en esta escritura, la Caja Rural de Gijón podrá resolver anticipadamente y reclamar en la vía judicial el cumplimiento de dichas obligaciones, y podrá acarrear a los intervinientes graves consecuencias como, por ejemplo, el embargo y la venta forzosa de todos sus bienes, presentes y futuros, así como los que se encontraran gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.

21.2. Los ingresos de los prestatarios pueden variar, por lo que éstos deben asegurarse de que, si dichos ingresos disminuyen, seguirán pudiendo hacer frente a los pagos previstos en esta escritura.

21.3. Pueden perder su vivienda y los bienes inmuebles hipotecados si no se efectúan los pagos previstos en esta escritura puntualmente.

21.4. Los prestatarios y fiadores responden ante la Caja Rural de Gijón del pago del préstamo, no sólo con su vivienda y bienes hipotecados, sino con todos sus bienes, presentes y futuros.

21.5. El tipo de interés de este préstamo permanece constante durante toda la vida del préstamo, que no contiene períodos a tipo de interés variable. Esto supone que la parte prestataria no se verá beneficiada de posibles caídas o bajadas de los tipos de interés.

## **22. OBTENCIÓN DE COPIAS**

22.1. De acuerdo con los artículos 233 y 234 del Reglamento Notarial, tanto la parte prestataria, como la parte hipotecantes, fiadores y el resto de intervinientes en la presente escritura, autorizan expresa e irrevocablemente, y desde este mismo instante, a la Caja Rural de Gijón para solicitar, por sí sola y a su costa, la expedición de segundas y posteriores copias de la presente escritura, incluso con fuerza ejecutiva a los efectos prevenidos en el número 4º, del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

22.2. Se solicita al Notario que autoriza la presente escritura para que expida primera copia de la misma sin fuerza ejecutiva.

## **23. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

23.1. La presente cláusula resume nuestra política de protección de datos, y en su caso puede añadir alguna especificación propia del servicio o producto que ahora contrata. Puede consultar la información ampliada correspondiente en su oficina o canal habitual, así como en la web de la Entidad.

23.2. Responsable: Caja Rural de Gijón, Sociedad Cooperativa Asturiana de Crédito.

23.3. ¿Por qué se tratan sus datos?: Tratamos sus datos necesariamente en cumplimiento de las normas y sus contratos o solicitudes. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento (que siempre puede revocar sin perjuicio alguno), o en el interés legítimo del Responsable cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad, y salvo que se haya opuesto anteriormente, o lo haga ahora. En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

23.4. ¿Para qué finalidades se tratan sus datos?: Los datos se tratarán: a) Necesariamente para (i) cumplir las normas, y el ordenamiento jurídico en general, así como (ii) cumplir sus contratos y solicitudes. b) Adicionalmente, y salvo que se oponga, también se tratarán para (i) remitirle comunicaciones comerciales de productos que comercializamos similares o relacionados a los contratados sin afectar a su expectativa de privacidad; (ii) elaborar perfiles particulares para ajustar nuestra relación y ofertas con Vd.; (iii) analizar su solvencia con datos internos para remitirle comunicaciones, como —por ejemplo— sobre créditos pre-concedidos o financiación; (iv) actualizar sus datos y enriquecerlos con datos públicos con fines comerciales; y (v) crear modelos de comportamiento a través de datos anónimos y *seudonimizados* para fines comerciales.

23.5. ¿Quiénes podrán ver sus datos?: Sólo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago.

23.6. En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX (gestionado por la sociedad Asnef-Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L.) y BADEXCUG (gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A.). Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial.

23.7. En particular, para llevar a cabo la formalización de la presente operación, será preciso contar con un tasador homologado, con un notario, registro de la propiedad, gestoría, etc. Además, si contrata uno de los seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras RGA, SEGUROS GENERALES RURAL, S.A. y RGA RURAL VIDA, S.A.

23.8. Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos: Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto.

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

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

23.11. Plazos de conservación de sus datos. Mantendremos sus datos mientras sea cliente de nuestra entidad. A partir de ese momento, sólo se conservarán bloqueados (es decir a disposición de las autoridades correspondientes y para la defensa de la entidad) aquellos datos mínimos necesarios relativos a las operaciones y transacciones realizadas para poder atender cualquier reclamación mientras no hayan prescrito las responsabilidades derivadas de la relación contractual. Los plazos aplicables a estas responsabilidades son de 20 años para la legislación hipotecaria. Transcurridos los plazos de prescripción se procederá a la cancelación final de los mismos.

23.12. ¿Qué derechos tiene?: Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, cancelación, oposición, limitación, y portabilidad de sus datos ante el Delegado de Protección de Datos de la entidad. Puede solicitar intervención humana en decisiones

automatizadas. Recuerde que siempre puede revocar el consentimiento otorgado sin ningún perjuicio para Vd. Además, tiene Vd. Derecho a presentar cualquier reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), cuya página web es [www.agpd.es](http://www.agpd.es).

23.13. Puede gestionar sus oposiciones ahora o en cualquier momento en el futuro a través de su canal habitual. También es posible que nos haya dado su consentimiento para finalidades adicionales. Estos consentimientos podrán revocarse sin detrimento en cualquier momento.

## 24. FIADORES

24.1. Con independencia de la garantía solidaria, personal e ilimitada de la parte prestataria y de la garantía real constituida, y con independencia de otras garantías reales o personales que puedan existir, DON \* y DON \* garantizan, SOLIDARIAMENTE entre sí y con la parte prestataria, el cumplimiento de las obligaciones que de la presente escritura se derivan para ésta.

24.2. El/los fiador/es garantiza/n de forma solidaria, es decir, responde/n por la obligación en su totalidad, sin derecho al beneficio de la excusión o división.

24.3. El/los fiador/es garantiza/n el cumplimiento del presente contrato en todos sus términos con RENUNCIA EXPRESA A LOS BENEFICIOS DE ORDEN, DIVISIÓN Y EXCUSIÓN DE BIENES. En concreto, los derechos a los que expresamente renuncia/n el/los fiadores son los siguientes:

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

24.3.2 *Renuncia al beneficio de la división*: consiste en que si hay varios fiadores se dividirá la deuda entre ellos.

24.3.3 *Renuncia al beneficio de excusión de bienes*: es un derecho por el que al fiador no se le puede reclamar nada hasta que no se hayan ejecutado todos los bienes del deudor principal.

24.4. El/los fiador/es señala/n como domicilio para notificaciones y requerimientos el que tienen reseñado cada uno en la comparecencia de la presente escritura.

24.5. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 399.2, 627.2 y 686.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, las partes convienen expresamente que, en el supuesto de declaración de concurso, acuerdo extrajudicial de pagos o acuerdo de refinanciación de cualquiera de los deudores, obligados solidarios, fiadores o avalistas, si el acreedor vota a favor del convenio, del acuerdo extrajudicial de pagos o del acuerdo de refinanciación, no quedará vinculado por éste en cuanto a la subsistencia plena de sus derechos frente a los obligados solidariamente con el



deudor y frente a sus fiadores o avalistas, quienes no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio, del acuerdo extrajudicial de pagos ni del acuerdo de refinanciación en perjuicio del acreedor.

## **25. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE**

25.1. De conformidad con la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, se informa a la parte prestataria que la Caja Rural de Gijón dispone de un Servicio de Atención al Cliente, ante el que se pueden presentar quejas y reclamaciones:

*Servicio de Atención al Cliente de Caja Rural de Gijón*  
*Paseo de la Infancia, 10*  
*33207 – Gijón (Asturias)*  
*Teléfono: 985 18 04 01*  
*Fax: 985 18 04 02*  
*Correo electrónico: atencion\_cliente\_crgijon@cajarural.com*

25.2. En caso de desacuerdo con la decisión del Servicio de Atención al Cliente de la Caja Rural de Gijón o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, la parte prestataria puede dirigir una reclamación al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid), teléfonos 900545454 y 913388830, páginas web: <https://www.bde.es> y <https://clientebancario.bde.es>.

## **26. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**

26.1. Se informa a los deudores que Caja Rural de Gijón está adherida voluntariamente al “Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual” aprobado por Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

26.2. Un ejemplar del Código de Buenas Prácticas se encuentra a disposición de los clientes en todas las oficinas de Caja Rural de Gijón.

## **27. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN**

27.1. Se advierte expresamente por la Caja Rural de Gijón que las cláusulas de este contrato han sido redactadas previamente por la misma, por lo que aquellas que no recojan pactos de carácter financiero o que no vengan reguladas por una disposición de carácter general o específico que las haga de aplicación obligatoria para los comparecientes o que no hayan sido objeto de una negociación específica, se considerarán condiciones generales de la contratación, dejando constancia los intervinientes de su aceptación expresa, así como de su incorporación a la presente escritura, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

27.2. A efectos de lo dispuesto en el artículo 11.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (en la redacción dada por el apartado dos de

la disposición final cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo) y en el artículo 7.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se consideran condiciones generales de la contratación las siguientes cláusulas: 1.2, 1.6, 2.2, 2.5 a 2.6, 3.2 a 3.6, 3.8, 3.12 a 3.15, 4, 5.3 a 5.7, 6 a 11, 12.1, 13 a 16, 17.2 a 17.7 y 18 a 26.

## **28. SOLICITUD**

28.1. Las partes intervinientes, solicitan del señor Registrador de la Propiedad la inscripción de las cláusulas de trascendencia real contenidas en la presente escritura, sin perjuicio de la plena eficacia civil y procesal de las de carácter obligacional.

28.2. Si la calificación registral de la presente escritura estimase que cualquiera de los pactos, cláusulas, menciones o apartados de este título no es inscribible, los otorgantes solicitan la inscripción parcial del mismo, sin renunciar a la notificación de dicha calificación negativa, en el domicilio indicado por el presentante de esta escritura, según lo previsto en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

28.3. Se solicitan las exenciones y bonificaciones fiscales que sean de aplicación. En particular, se solicita que se apliquen a la presente escritura los beneficios fiscales que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, prevé en la modalidad gradual de “Actos Jurídicos Documentados” sobre documentos notariales, así como lo en ella previsto para el cálculo de los honorarios notariales y registrales.

## **29. INFORMACIÓN A PRESTATARIOS, HIPOTECANTES Y FIADORES**

La Caja Rural de Gijón informa a todos los intervinientes que sólo deberán firmar el presente contrato en el caso de considerar haber obtenido las explicaciones suficientes y adecuadas al producto o servicio contratado, pudiendo a estos efectos solicitar cuantas explicaciones previas del producto o servicio objeto del contrato precisen, así como cuantas informaciones complementarias necesiten para poder adoptar una decisión informada.

## **30. RATIFICACIÓN**

En todo lo no modificado en la presente escritura, o que no lo haya sido por disposición imperativa, se entenderán plenamente subsistentes y vigentes los pactos y condiciones del préstamo que por la presente se nova —en sus mismos términos, plazos y condiciones—, que las partes —prestataria, hipotecante, fiadora y prestamista— declaran conocer y en las que se ratifican, suponiendo por lo tanto esta escritura una novación modificativa y no una novación extintiva.

## **31. ACEPTACIÓN**

Los comparecientes, en los conceptos en que intervienen, ACEPTAN esta escritura en todas sus partes.

## **32. DESCALIFICACIÓN**

32.1. Se apodera irrevocablemente a la Caja Rural de Gijón para, si procede, solicitar y obtener la descalificación, pagando por cuenta del hipotecante la cantidad que procediese, de acuerdo con las normas que regulan el régimen de Viviendas de Protección Oficial.

32.2. Las cantidades pagadas por la Caja Rural de Gijón por cuenta y cargo del hipotecante quedan aseguradas por la hipoteca bajo el concepto de costas y gastos.

## **33. AUTORIZACIÓN**

Leo esta escritura a los otorgantes, renuncian a su derecho de leerla, del que les advierto, consienten en su contenido y firman conmigo el Notario, que les hice las reservas y advertencias legales, las del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, en particular, y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones y en general del contenido de la Ley 8/1989, de 13 de abril.

### **ADVERTENCIAS ESPECIALES**

A los efectos de lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre de 2011, en la redacción dada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, en especial, yo, el Notario, hago constar y advierto lo siguiente:

**a)** Que yo, el Notario, he advertido expresamente a la parte deudora del valor y alcance de las obligaciones que asume por este instrumento público.

**b)** Que yo, el Notario, he comprobado que la parte deudora ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y que no existen discrepancias entre las condiciones comprendidas en la misma y el documento contractual finalmente suscrito.

**c)** Que he informado a la parte deudora de cualquier aumento relevante, que, en su caso, pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de la aplicación de las cláusulas financieras pactadas y, en particular he advertido de los efectos derivados de la existencia de períodos de carencia sobre el importe de las cuotas una vez finalizados tales períodos.

**d)** Que he informado a la parte deudora que existe la eventual obligación de satisfacer a la entidad acreedora ciertas cantidades en concepto de compensación por desistimiento en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo.

**e)** Que he comprobado que el coste efectivo de la operación indicada en la escritura se corresponde con las condiciones financieras del préstamo.

f) Que he comprobado que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implica para la parte deudora comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.

**CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE TRASPARENCIA MATERIAL EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS.-** Yo, el Notario, hago constar que a medio de acta autorizada por mí el día \*dd de \*mmm de \*aaaa, bajo el número \* de mi protocolo, la parte prestataria y, en su caso, los fiadores y garantes, han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento prescrito en los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, a los efectos de cumplir con el principio de transparencia en la concesión de préstamos inmobiliarios, en su vertiente material.

Y yo, el Notario, DOY FE, de todo ello, que queda extendido en \*...