

KB0001C
PH PERSONA JURIDICA MIXTO

*Las condiciones aplicables a las personas físicas garantes o hipotecantes de este contrato se corresponden con las del modelo KB000A de Condiciones Generales de Contratación depositadas en Registro Bienes Muebles de Bizkaia:
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 48001-20170000954-41*

PRESTAMO HIPOTECARIO

Contrato NO SUJETO a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario

INTERVIENEN

EXPONEN

- I. **KUTXABANK, S.A.** (en adelante, también, "KUTXABANK"), previa petición de **[PARTE PRESTATARIA]** (en adelante, también, la "Parte Prestataria"), en atención a su situación económica y patrimonial, de acuerdo con la documentación de carácter contable y patrimonial que la misma le ha facilitado y en base a la composición de su accionariado o de sus participaciones, así como al resto de declaraciones y manifestaciones realizadas por ésta y a las garantías prestadas o prometidas, ha acordado conceder a la Parte Prestataria solidariamente un PRESTAMO, cuyo contrato se lleva a cabo conforme a las siguientes estipulaciones.

ESTIPULACIONES FINANCIERAS

Primera.- CAPITAL DEL PRESTAMO Y RECONOCIMIENTO DE DEUDA

- NOTARIA: TEXTO PARA EL SUPUESTO DISPOSICION A LA FIRMA -

KUTXABANK ha entregado a la Parte Prestataria en concepto de préstamo con el nº **85** _____, y mediante abono en cuenta abierta en la propia entidad prestamista con el número ES_-2095-____-_____, la suma de _____ **Euros (_____, __.-€)**, reconociendo la Parte Prestataria haber recibido dicha cantidad, y dando carta de pago de la misma.

La finalidad de la presente operación crediticia es la financiación de _____ (en adelante, también, el "**Proyecto de Inversión**").

En caso de que la Parte Prestataria estuviese compuesta por varias personas, las mismas responderán conjunta y solidariamente de las obligaciones derivadas del presente contrato.

Las partes señalan, a efectos de transparencia y en especial a fin de determinar la normativa aplicable, **que:**

- **El presente contrato NO está sometido a la Ley 5/2019, de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario** (en adelante, también, indistintamente, la "**Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario**" y la "**LCCI**"), **sin perjuicio de la aplicabilidad limitada de las previsiones de dicha ley respecto de los fiadores, garantes o hipotecantes personas físicas.**

Consecuentemente, sin perjuicio de tratarse de un préstamo **NO** sometido a la LCCI, se establece pacto expreso de inaplicabilidad a los fiadores, **o** garantes o hipotecantes personas físicas

de aquellas estipulaciones del presente contrato que pudieren exceder de los límites contractuales de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

La Parte Prestataria se obliga a, una vez se hubiera efectuado LA INSCRIPCIÓN de la presente escritura en el Registro de la Propiedad y en un plazo de **DOS (2) MESES** contados desde la fecha de formalización de esta escritura, presentar a la entidad acreedora **verificación registral** de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que las fincas hipotecadas en esta escritura no tienen ninguna carga, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que sean o que pudieran resultar preferentes a la hipoteca que en este acto se instrumenta.

- NOTARIA: TEXTO PARA EL SUPUESTO DISPOSICION CON ASIENTO O A LA INSCRIPCIÓN -

KUTXABANK ha entregado a la Parte Prestataria en concepto de préstamo con el número **85** _____ y mediante abono en la cuenta especial abierta en la propia entidad prestamista, con el mismo número que el del préstamo, la suma de _____ **Euros (_____,00.-€)**, reconociendo la Parte Prestataria haber recibido dicha cantidad, y dando carta de pago de la misma.

La disposición de los fondos de dicha cuenta especial podrá realizarse una vez se hubiera efectuado **ASIENTO DE PRESENTACION/INSCRIPCIÓN** de la presente escritura, en el Registro de la Propiedad, así como la presentación previa en la Entidad Acreedora de **verificación/certificación registral** de fecha posterior **al asiento/ a la inscripción**, que acredite que las fincas hipotecadas en esta escritura, no tienen más cargas, condiciones o cualesquiera otros gravámenes, que las previstas en el presente documento y única y exclusivamente mediante traspaso o abono a la cuenta número **ES__-2095-____-__-_____**, abierta en KUTXABANK a nombre de la Parte Prestataria.

En caso de que no se hubiera cumplido lo señalado en el párrafo anterior, o si hubiera producido cualesquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato, KUTXABANK queda facultada, expresa e irrevocablemente, para suspender de forma temporal o definitiva las disposiciones de la cuenta especial, así como para aplicar el saldo de la misma a reducir el principal del préstamo.

La Parte Prestataria se obliga a, una vez se hubiera efectuado la INSCRIPCIÓN de la presente escritura en el Registro de la Propiedad y en un plazo de **Dos (2) Meses** contados desde la fecha de formalización de esta escritura, presentar en la Entidad acreedora **verificación registral / certificación registral** de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que las fincas hipotecadas en esta escritura no tienen más cargas, condición ni cualesquiera otros gravámenes, que las previstas en el presente documento.

La finalidad de la presente operación crediticia es la financiación de _____ (en adelante, también, el "**Proyecto de Inversión**").

En caso de que la Parte Prestataria estuviese compuesta por varias personas, las mismas responderán conjunta y solidariamente de las obligaciones derivadas del presente contrato.

Las partes señalan, a efectos de transparencia y en especial a fin de determinar la normativa aplicable, **que:**

- **El presente contrato NO está sometido a la Ley 5/2019, de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario** (en adelante, también, indistintamente, la "**Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario**" y la "**LCCI**"), **sin perjuicio de la aplicabilidad limitada de las previsiones de dicha ley respecto de los fiadores, garantes o hipotecantes personas físicas.**

Consecuentemente, sin perjuicio de tratarse de un préstamo NO sometido a la LCCI, se establece pacto expreso de inaplicabilidad a los fiadores o garantes o hipotecantes personas físicas de aquellas estipulaciones del presente contrato que pudieren exceder de los límites contractuales de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario.

Segunda.- PLAZO, AMORTIZACION DE PRINCIPAL Y PAGO DE INTERESES.

La cantidad prestada deberá ser devuelta a KUTXABANK en el plazo de ____ (__) _____, contados a partir de la fecha de la presente escritura, siendo los ____ (__) primeros _____ de carencia.

(En caso de elección de PAGO DE CUOTAS EN UN DÍA DETERMINADO, diferente del de la firma: sustitúyase el párrafo primero del correspondiente sistema de amortización concreto por los siguientes.)

Con el fin de que las cuotas de amortización e intereses tengan su vencimiento **los días XX de cada mes // trimestre**, el plazo del préstamo, la carencia, si la hubiera, y los vencimientos de las cuotas se contarán a partir del próximo día XX.

La cantidad prestada deberá ser devuelta a KUTXABANK en el plazo de ***** ***** **contados a partir del próximo día XX/XX/XXXX** (en caso de existir carencia), siendo los ***** primeros ***** de carencia].

(ADVERTENCIA: NO CONFUNDIR: La fecha a cumplimentar en este párrafo no es la fecha de vencimiento, sino la del día de pago elegido más próximo a la fecha de firma.)

-NOTARIA: Seleccionar sistema de amortización-

- CUOTA CONSTANTE -

La devolución del principal del préstamo y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en ____ (__) Cuotas _____, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema francés de amortización. A estos efectos, el importe de las cuotas calculadas bajo la hipótesis de que el tipo de interés a aplicar al inicio del periodo de amortización fuera igual al tipo de interés inicial pactado en esta escritura, ascenderían a la cantidad de ____.-€ cada una.

A partir de la variación del tipo de interés conforme a lo pactado en la siguiente estipulación, las cuotas resultantes a aplicar en cada nuevo periodo de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, el tiempo que reste de vigencia de la operación y el tipo de interés aplicable de acuerdo a lo expuesto en este contrato. KUTXABANK comunicará a la Parte Prestataria las nuevas cuotas en la forma prevista en la estipulación Tercera Bis del presente contrato.

Consecuentemente con lo anterior, corresponderá realizar el pago de la primera cuota de amortización e intereses, en el plazo de un ____ a contar desde la firma de la presente escritura o desde la finalización del periodo de carencia, si lo hubiera, y el pago de la última cuota al término del plazo señalado en el primer párrafo de esta estipulación.

Comentario [T4575W1]: Mes / Trimestre / Semestre / ...

- AMORTIZACIÓN CONSTANTE-

La devolución del principal deberá efectuarse en ____ (__) cuotas _____ **les**, iguales y sucesivas, de ____ ,00.-€ cada una de ellas, excepto la última que será por el importe restante del préstamo a dicha fecha.

Los intereses devengados, incluso durante el periodo de carencia de amortización si lo hubiera, se liquidarán por _____ **vencidos**, computándose siempre sobre el saldo vivo de capital existente en cada momento.

Consecuentemente con lo anterior, corresponderá realizar el pago de la primera cuota de amortización en el plazo de un ____ a contar desde la firma de la presente escritura o desde la finalización del periodo de carencia, si lo hubiera, y el pago de la última cuota al término del plazo señalado en el primer párrafo de esta estipulación.

Comentario [T4575W2]: Mes / Trimestre / Semestre / ...

-NOTARIA: TEXTO COMUN PARA AMBOS SISTEMAS DE AMORTIZACION-

Importe total a reembolsar: En el caso de préstamo a tipo fijo será el resultante de multiplicar el número de cuotas por el importe de las mismas, sumando la comisión de apertura. Si el préstamo fuera a interés variable el importe a reembolsar se calculará de la misma forma, pero el cuadro de amortización será hipotético, salvo el periodo a tipo de interés inicial, puesto que es el único tipo de interés conocido en esta fecha. Al importe resultante habrá que sumar la Comisión de Apertura.

La Parte Prestataria se obliga a domiciliar los pagos del préstamo en su cuenta en KUTXABANK, S.A., quedando además autorizada la entidad acreedora para adeudar el importe de las cantidades vencidas, en cualquiera de las cuentas acreedoras que mantenga con ella la Parte Prestataria.

En cualquier momento, la Parte Prestataria podrá amortizar totalmente el préstamo antes del vencimiento, o bien efectuar amortizaciones anticipadas **parciales** en relación con lo pactado en este contrato, poniéndolo en conocimiento de la Entidad Acreedora, en cualquiera de sus oficinas. No obstante en ambos casos, deberá abonar a KUTXABANK la compensación pactada en la estipulación COMISIONES Y COMPENSACIONES de esta escritura.

En el supuesto de realizarse la amortización anticipada parcial del préstamo, deberá la Parte Prestataria optar al momento de realizarla, entre la reducción del plazo de vigencia del préstamo, manteniendo la cuota de amortización que tuviera en dicho momento, o, manteniendo el plazo del préstamo, reducir el importe de las cuotas de amortización.

[NOTARIA: Para supuesto de préstamo a tipo fijo] En todo caso, en el supuesto de existencia de amortizaciones y/o pagos anticipados, voluntarios o forzosos, totales o parciales, de las obligaciones de pago por capital, intereses, comisiones y por otros conceptos pactados en el presente contrato, la Parte Prestataria indemnizará a KUTXABANK, en la misma fecha y con igual fecha valor que la de la amortización y/o pago anticipado efectuado, por los daños y perjuicios ocasionados con motivo del mismo, esto es, por los lucros cesantes y los costes emergentes en que pudiera incurrir. Dentro de tal concepto quedan expresamente incluidos los costes que para KUTXABANK se pudieran derivar (de acuerdo con la metodología establecida en el contrato ISDA -International Swaps and Derivatives Association- Modelo 1992, en referencia a la valoración "First Method and Loss") de deshacer los correspondientes instrumentos de cobertura de tipos de interés en la parte correspondiente, en caso de existir éstos o, si no existieran, el coste estimado de deshacer una hipotética operación de cobertura que refleje exactamente los flujos de capital e intereses a percibir, para un importe y un cuadro de amortización idéntico al del presente contrato.

Tercera.- INTERESES ORDINARIOS

El principal del préstamo devengará diariamente intereses en favor de KUTXABANK, desde el momento de su disposición por la Parte Prestataria y hasta el momento de su total y completa devolución a la entidad prestamista.

El tipo de interés nominal anual será del _____% durante *[supuesto tipo variable]* los primeros _____ () Meses, contados a partir de la firma de la presente escritura. Transcurrido este período, dicho tipo se modificará conforme a lo pactado en la estipulación TIPO DE INTERES VARIABLE / *[supuesto tipo fijo]* toda la vigencia del presente contrato].

Los intereses devengados de acuerdo a lo estipulado se liquidarán y abonarán,

- *[NOTARIA: supuesto de existencia de período de carencia]* [durante el período de carencia por _____ vencidos, por días naturales efectivamente transcurridos, y]
- *[NOTARIA: SELECCIONAR LA OPCION CORRESPONDIENTE AL SISTEMA DE AMORTIZACION]* *[cuota constante]* durante el período de amortización por _____ vencidos, por días comerciales de meses de treinta días, *[amortización constante]* durante el período de amortización por _____ vencidos, por días naturales efectivamente transcurridos,

y en todo caso, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C R T}{36.000}$$

Siendo C: (capital pendiente de pago), R (rédito; tipo de interés nominal anual), T (Período de liquidación en días).

-NOTARIA: Párrafo a añadir en caso de elección de pago de cuotas en un día determinado, diferente del de la firma-

Con el fin de que las cuotas de amortización e intereses tengan su vencimiento en los días indicados en la cláusula **PLAZO, AMORTIZACION DE PRINCIPAL Y PAGO DE INTERESES**, los períodos de revisión de tipo de interés y las liquidaciones se contarán a partir del día determinado. En consecuencia, el primer período, al tipo de interés inicial, tendrá unos días más que los indicados, que serán los que transcurran desde la fecha de esta escritura hasta el día determinado. En ese día se hará una liquidación de intereses, que comprenderá los devengados desde la fecha de esta escritura hasta ese día, y se cargarán en la cuenta de la Parte Prestataria.

Tercera Bis.- TIPO DE INTERES VARIABLE

-NOTARIA: ELEGIR EL TEXTO CORRESPONDIENTE AL REFERENCIAL INDICADO EN LA MINUTA REDUCIDA

Se incluye a continuación redacción más habitual de Tipo de referencia y sustitutos, que podrá variar en función de los que se señalen minuta reducida-

1º) EURIBOR AÑO BOE

El tipo de interés nominal anual variará con periodicidad ***** determinándose cada nuevo tipo de interés

nominal anual mediante la adición de ***** puntos al tipo de referencia "EURIBOR A 1 AÑO", o "Referencia interbancaria a un año", tipo de referencia oficial que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que publica mensualmente el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y se tomará para este contrato el correspondiente al (1)* MES NATURAL INMEDIATAMENTE ANTERIOR al de la variación

(1) Verificar si en la minuta reducida pone "mes anterior" o "segundo mes anterior"

Se define el citado Euríbor, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® al plazo de doce meses. Estas medias son calculadas por el European Money Markets Institute (EMMI) y publicadas en su sitio web o en cualquier medio por el que difunda dicha información. En caso de ausencia de dicha publicación por parte de EMMI, el Banco de España calculará..y publicará las medias mensuales

(I.R.P.H.) "Entidades en España"

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial (I.R.P.H.) "Entidades en España", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación, en la misma forma, indicada para el tipo anterior y con el mismo diferencial señalado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define el citado I.R.P.H, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta. La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

Ic = la media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades.

ib, ica = los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

nb, nca = el número de bancos y de cajas de ahorros declarantes.

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS):

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial "Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y **sumándole** el margen resultante de incrementar en 1,5 puntos el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define la citada referencia "**Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años**", según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple mensual determinada por el Banco de España de los tipos de interés medios diarios del tipo anual para *swap* de intereses (expresado porcentualmente) para operaciones denominadas en euros, con vencimiento a cinco años, calculados por la IBA (ICE Benchmark Administration) y publicados en su página web bajo el identificador de serie EUR Rates 1200 o, en su defecto, en cualquier medio por el que difunda dicha información.

- - - - -

2º) EURIBOR® de DOS DÍAS ANTES

El tipo de interés nominal anual variará *****...MENTE**, determinándose para cada período, mediante la adición de ******** puntos al tipo de referencia "**EURIBOR® de DOS DÍAS ANTES**".

Se entenderá por el **Euribor®** citado, la tasa a la que las entidades de crédito de la UE y los países de la AELC (Asociación Europea de Libre Comercio) pueden obtener fondos mayoristas en euros en el mercado monetario no garantizado. El Euribor® es un índice de referencia crítico de tasas de interés autorizado según el **Reglamento de Benchmarks de la UE (BMR)**, administrado por el **Instituto Europeo de Mercados Monetarios, EMMI (European Money Markets Institute)**, que se publica todos los días OBJETIVO, o laborables a las 11 horas A.M. de Bruselas, o poco después. Se calcula, por días naturales y base 360 con tres decimales, siguiendo la metodología híbrida descrita en la **Metodología de determinación de referencia para EURIBOR®**, publicada por EMMI, tomándose como referencia el tipo de interés para operaciones a ******** MESES, correspondiente al segundo día hábil anterior al que corresponda realizar la modificación, más el porcentaje que representen la totalidad de los gastos e impuestos producidos por la obtención, por parte de KUTXABANK de los recursos necesarios.

A los solos efectos de publicidad y transparencia señalan las partes que la citada referencia Euribor es hecha pública en la actualidad, y sin perjuicio de posteriores variaciones, en la pantalla "EURIBOR=" de la Agencia Reuters, además de publicarse en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del Banco de España.

Si por cualquier causa el EURIBOR del día y plazo indicados en párrafos anteriores no llegara a publicarse, se tomará el del día anterior más cercano publicado, con un límite de diez días hábiles.

(I.R.P.H.) "Entidades en España"

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial (I.R.P.H.) "Entidades en España", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios como "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación, en la misma forma, indicada para el tipo anterior y con el mismo diferencial señalado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define el citado I.R.P.H, según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la norma decimosexta. La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum i_b + \sum i_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

I_c = la media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades.

i_b , i_{ca} = los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

n_b , n_{ca} = el número de bancos y de cajas de ahorros declarantes.

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS):

En el supuesto de que por cualquier causa dejara de publicarse el tipo de referencia anterior, se establece como sustitutivo el tipo de referencia oficial "Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años", que se determina en el art. 27 la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tomándose el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación en la misma forma que el tipo anterior, y **sumándole** el margen resultante de incrementar en 1,5 puntos el diferencial indicado para el tipo de referencia pactado en primer lugar.

Se define la citada referencia "**Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años**", según definición formulada por el Banco de España en su Circular 1/2021 de 28 de enero y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica el anejo 8 de su circular número 5/2012, de 27 de Junio, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, como la media simple mensual determinada por el Banco de España de los tipos de interés medios diarios del tipo anual para *swap* de intereses (expresado porcentualmente) para operaciones denominadas en euros, con vencimiento a cinco años, calculados por la IBA (ICE Benchmark Administration) y publicados en su página web bajo el identificador de serie EUR Rates 1200 o, en su defecto, en cualquier medio por el que difunda dicha información.

Cláusula Fallback para supuesto de sustitución de tipos de interés de referencia: En el caso de existencia de Supuesto de Sustitución de Tipo de Interés de Referencia, al Tipo de Interés de Sustitución se le sumará el diferencial convenido contractualmente para el Tipo de Interés de Referencia sustituido.

A los efectos previstos en la presente cláusula se entenderá que:

"**Tipo de Interés de Referencia**" significa los tipos de interés de referencia expresamente previstos en el presente contrato, ya sean el principal o los sustitutos de éste, tanto inicial como, en su caso, subsidiarios.

"**Órgano Relevante**" significa el banco central competente, la autoridad reguladora o cualquier otra autoridad supervisora o un conjunto de los mismos, o cualquier grupo de trabajo o comité apoyado por, o constituido a requerimiento de, cualquiera de los mismos o del Consejo de Estabilidad Financiera.

"**Tipo de Interés de Sustitución**" significa el tipo de interés de referencia (en el cuál se entenderá en todo y cualquier caso incluido como parte integrante del mismo el diferencial fijo o *spread* que se determine oficialmente por el órgano administrador o por el Órgano Relevante) que resulte:

Formalmente designado, denominado o recomendado como sustitutivo de un Tipo de Interés de Referencia concreto por:

- (i) El órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia; o
- (ii) Cualquier Órgano Relevante

Asimismo se incluirá dentro del Tipo de Interés de Sustitución cualquier transferencia de valor económico del prestamista a favor de la prestataria como resultado de la aplicación del Tipo de Interés de Sustitución.

“**Supuesto de Sustitución de Tipo de Interés de Referencia**” significa, en relación a un Tipo de Interés de Referencia, cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si la metodología, fórmula u otros medios de determinar dicho Tipo de Interés de Referencia se modificase de forma relevante;
- b) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia o su supervisor anunciase públicamente que dicho órgano administrador es insolvente, o si se publicase información en cualquier orden, decreto, aviso, petición o solicitud, cualquiera que fuese su descripción, ante un juzgado, tribunal, autoridad regulatoria o ante órgano similar administrativo, regulatorio o judicial que razonablemente confirme que el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia es insolvente, siempre y cuando, en cada caso, en dicho momento, no exista órgano administrador sucesor que vaya a continuar facilitando dicho Tipo de Interés de Referencia;
- c) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia anunciase públicamente que ha dejado o que dejará de facilitar dicho Tipo de Interés de Referencia de manera permanente o indefinida, y que, en dicho momento, no exista órgano administrador sucesor que vaya a continuar facilitando dicho Tipo de Interés de Referencia;
- d) Si el supervisor del órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia anunciase públicamente que el administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia ha cesado o que dicho Tipo de Interés de Referencia no puede ser utilizado en adelante;
- e) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia o su supervisor, el Banco Central de la moneda del Tipo de Interés de Referencia, un administrador concursal con jurisdicción sobre el administrador del Tipo de Interés de Referencia, una autoridad de resolución con jurisdicción sobre el administrador del Tipo de Interés de Referencia o un tribunal o una entidad con similares competencias concursales o de resolución sobre el administrador del Tipo de Interés de Referencia, anunciase públicamente que dicho Tipo de Interés de Referencia ha dejado o dejará de ser publicado de manera permanente o indefinida y que, en dicho momento, no exista órgano administrador sucesor que vaya a continuar facilitando dicho Tipo de Interés de Referencia o;
- f) Si con respecto al Tipo de Interés de Referencia no se hubiera producido ninguna autorización, registro, reconocimiento, respaldo, decisión de equivalencia, aprobación o inscripción en ningún registro oficial, o que no se obtuviera o hubiera sido o fuera rechazado, restringido, suspendido o retirado por la autoridad competente pertinente u otro organismo oficial pertinente y como consecuencia el prestamista no esté legalmente autorizado en virtud de la normativa imperativa aplicable a utilizar el Tipo de Interés de Referencia.
- g) Si el órgano administrador de dicho Tipo de Interés de Referencia determinase que dicho Tipo de Interés de Referencia tiene que ser calculado de acuerdo a sumisiones reducidas de información del panel de bancos contribuidores o de conformidad a otras políticas o acuerdos de contingencia, y las circunstancias o supuestos originadores de dicha determinación no tuviesen carácter temporal.

-NOTARIA: CONTINUACION DE LA CLAUSULA, REDACCIÓN COMÚN PARA TODOS LOS TIPOS DE INTERESES DE REFERENCIA-

Se hace constar expresamente que a pesar de que el tipo de interés de esta operación crediticia es variable, la parte deudora nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés aplicable por debajo del cero (0,00), por lo que en ningún caso podrán devengarse intereses a favor del deudor.

Los tipos de referencia oficiales se publican mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, y todos los tipos de referencia se publican en las páginas financieras de algunos periódicos de amplia difusión, y en el Boletín Estadístico del BdE.

En las revisiones periódicas, la Parte Prestataria podrá conocer el tipo de referencia consultando cualquiera de los medios indicados para cada tipo. En cualquier caso, cada vez que se produzca una modificación del tipo de interés, KUTXABANK comunicará a la Parte Prestataria el nuevo tipo de interés y el importe de las

cuotas resultantes para el período correspondiente, antes de la fecha en que deba realizarse el pago de la primera cuota con el interés modificado, mediante el envío de comunicación escrita al domicilio de la prestataria señalado en esta escritura, salvo que ésta notifique fehacientemente su cambio a KUTXABANK.

Se entenderá que la prestataria acepta el nuevo tipo aplicable, si no comunica expresamente a KUTXABANK su negativa en un plazo de veinte (20) días contados desde la fecha de inicio del período de intereses al nuevo tipo comunicado.

En el supuesto de que la Parte Prestataria no acepte el nuevo tipo, dispondrá de un plazo de dos (2) meses, a contar desde la fecha de inicio del período de intereses cuya modificación rechaza, para rembolsar el principal del préstamo, que se le liquidará al último tipo aplicado, pudiendo resolver KUTXABANK en dicho caso este contrato al término de ese plazo de reembolso, y estando facultada para reclamar capital e intereses y las demás responsabilidades accesorias que acredite.

Las partes contratantes convienen expresamente que recaerá sobre la Parte Prestataria la carga de la prueba de haber efectuado en las fechas convenidas cualquier comunicación a KUTXABANK, a cuyo fin solicitará, cuando lo estime oportuno, el pertinente acuse de recibo.

Cuarta.- COMISIONES Y COMPENSACIONES

KUTXABANK percibirá de la Parte Prestataria, por una sola vez, una **comisión de apertura del __%** del principal del préstamo, que se liquidará y adeudará en su cuenta abierta en KUTXABANK, en la fecha de la presente escritura.

Por cada situación de impago que se produzca en cualquiera de los casos a que se refiere la cláusula INTERESES DE DEMORA, se devengará una comisión de 35,00 Euros, en concepto de Reclamación de Posiciones Deudoras Vencidas, que se cargará en cuenta de la Parte Prestataria (*persona jurídica*), en el momento en que se genere la primera reclamación por escrito solicitando su regularización. Las partes contratantes acuerdan expresamente que, coincidiendo con el inicio de cada año natural, durante la vigencia del préstamo, la mencionada comisión será actualizada mediante el incremento de 1,00.-€ adicional a la cuantía vigente durante el año natural inmediatamente anterior, estableciéndose que la cantidad resultante no podrá superar la comisión por dicho concepto que en cada momento KUTXABANK tenga establecida en el folleto de comisiones, condiciones y gastos repercutibles publicado con la conformidad del Banco de España, aplicándose ésta en dicho caso.

Comisión por Reembolso Anticipado

1.- CONTRATOS DE PRÉSTAMO A TIPO DE INTERÉS VARIABLE, O EN AQUELLOS TRAMOS VARIABLES DE CUALQUIER OTRO PRÉSTAMO:

Las partes establecen la siguiente **compensación o comisión** a favor del prestamista:

*(seleccionar uno de los dos siguientes supuestos que serán **excluyentes entre sí**)*

- a)** en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **primeros cinco (5) años** de vigencia del contrato de préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente,
- del **[0,15%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y
 - del **[0,15%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial.**

o

- b)** en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **primeros tres (3) años** de vigencia del contrato de préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente,
- del **[0,25%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y
 - del **[0,25%]** del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial.**

2.- CONTRATOS DE PRÉSTAMO A TIPO DE INTERÉS FIJO O EN AQUELLOS TRAMOS FIJOS DE CUALQUIER OTRO PRÉSTAMO.

Las partes establecen la siguiente compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

- a)** en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **10 primeros años de vigencia del contrato** de préstamo **o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo**, se establece una

compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente,

- del [2%] del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y
- del [2%] del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial**.

y b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el **fin del período señalado en la letra a)** hasta el final de la vida del préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente,

- del [1,5%] del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización total** y
- del [1,5%] del capital reembolsado anticipadamente para la **amortización parcial**.

La **pérdida financiera** sufrida por el prestamista 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. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine la persona titular del **Ministerio de Economía y Empresa**.

A los efectos del cálculo del valor de mercado de este crédito y de la consiguiente compensación se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá **un diferencial del _____%**. Este diferencial es 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.

-NOTARIA: Solo si se hubiera contratado un Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de Amortización de préstamo:-

En caso de amortización anticipada total del préstamo, para el supuesto de que se hubiera contratado un seguro accesorio al préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a la capacidad de reembolso del mismo (**Seguro de Protección de Pagos o un Seguro de amortización de préstamo**), 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 extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

-NOTARIA: INCLUIR EL SIGUIENTE PARRAFO SOLO SI APARECE EN MINUTA REDUCIDA-

Sin embargo, la Parte Prestataria no tendrá que abonar comisión alguna, cuando el importe de **las amortizaciones anticipadas parciales**, realizadas dentro de cada año natural, no sume más del **20,00% [0 EL % QUE SE SEÑALE EN MINUTA]** del capital prestado. Si las amortizaciones anticipadas parciales superaran ese porcentaje la comisión se calculará sobre el exceso y deberá abonarse de una sola vez y en el momento en que se realice cada reembolso anticipado que lo supere dentro de ese año. Se entiende por año natural el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

Cuarta Bis.- TASA ANUAL EQUIVALENTE

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE aplicable a su préstamo es el _____%.

Si el tipo de interés contratado es variable, la TAE se calcula con el tipo de interés inicial durante el período inicial y el resto del plazo del préstamo con el supuesto de que el último tipo de referencia conocido permanecerá constante, durante la vida restante del préstamo. Es decir, que esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

La TAE ha sido calculada matemáticamente, según la fórmula señalada en el anexo II de la **Ley 5/2019 de 5 de 15 de marzo, reguladora los contratos de crédito inmobiliario**.

(Los datos de la TAE se obtienen de la información precontractual FEIN)

Dado que su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a% , la TAE podría aumentar a%(TAE adicional).

Quinta.- GASTOS

Serán de cuenta de la Parte Prestataria todos los gastos, presentes o futuros, que se deriven de esta escritura, entre los que se incluirán expresamente los siguientes, y cuyo abono se estimará como "obligación esencial:

- a. Aranceles notariales, con inclusión de los producidos por la expedición de su primera copia para la entidad acreedora y de posteriores copia con efectos ejecutivos, y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida;
- b. Gastos de tasación de la finca hipotecada;
- c. Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños de los mismos, y las contribuciones, arbitrios, impuestos o tasas que graven dicho inmueble;
- d. Gastos de la/s comunidad/es de propietarios a la/s que pertenezca el inmueble, incluyendo tanto ordinarios como extraordinarios y posibles derramas;
- e. Gastos de tramitación de esta escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos incluso en aquellos supuestos en los que el sujeto pasivo fuera la entidad acreedora en base a la normativa tributaria aplicable a cada convención que dé lugar al pago de los mismos;
- f. Si la Parte Prestataria fuera persona jurídica, los gastos procesales o de otra naturaleza, derivados de la reclamación judicial o extrajudicial como consecuencia del incumplimiento por la Parte Prestataria de su obligación de pago, incluyendo entre otros, los de intervención notarial de la certificación de la deuda, así como los del coste por envío de burofaxes o notificaciones fehacientes;
- g. Si la Parte Prestataria fuera persona jurídica, cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con este contrato, que no sea inherente a la actividad de la entidad acreedora, dirigida a la concesión o administración del presente contrato;
- h. Los derivados del Seguro de Vida de la Parte Prestataria cuando se contratase, así como los derivados del seguro de riesgo de impago de las obligaciones derivadas del presente contrato en el mismo caso.

Se entenderán como esencialmente relevantes los pagos de los gastos señalados en los apartados c) y d) de esta cláusula de GASTOS en la medida en que tengan preferencia legal de cobro sobre el acreedor hipotecario y/o tengan íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía por el eventual o potencial quebranto que pudiera conllevar su impago en la garantía establecida.

Quinta Bis.- TRIBUTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA

Serán de cuenta de la parte deudora todos los tributos que puedan gravar tanto el presente contrato, como la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida (incluidas equiparaciones o reservas de rango, anteposición y posposición de condiciones o cualesquiera derechos), así como cualesquiera otras garantías otorgadas o que se otorguen en garantía del presente contrato, incluso en aquellos supuestos en los que el sujeto pasivo fuera la entidad acreedora en base a la normativa tributaria aplicable a cada convención que dé lugar al pago de los mismos.

Para el supuesto que la Parte Prestataria fuera persona física profesional o empresario: Se señala expresamente que la Parte Prestataria actúa en su calidad de **empresario o profesional**, siendo la finalidad del presente contrato la financiación de su actividad empresarial o profesional tal como define la normativa aplicable: el artículo 5 de la Ley 37/1992 o la Norma Foral del Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable según el territorio donde radique/n la finca/s hipotecada/s.

Sexta.- INTERESES DE DEMORA

- a) Respecto de la Parte Prestataria

En el supuesto de que la Parte Prestataria no satisfaga los intereses, o amortizaciones de principal pactados a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora, **un interés nominal anual del 19%**, que se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, con base en lo establecido en el art. 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas, y se liquidarán y capitalizarán con la misma periodicidad y forma que los intereses ordinarios.

Si en algún momento de la vida del préstamo el tipo de interés ordinario fuera superior al de demora, se aplicará el ordinario como tipo de demora.

A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, según lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se pacta expresamente que, de acuerdo con el art. 317 del Código de Comercio, los intereses

devengados y no satisfechos, tanto ordinarios como de demora, se capitalizarán y devengarán nuevos intereses conforme al tipo de interés pactado en esta estipulación.

El mismo tipo de interés de demora y en la forma señalada, devengarán las comisiones impagadas y cualquier cantidad que KUTXABANK se viera obligada a satisfacer, por razón de los conceptos conexos que se relacionan en la estipulación CRÉDITOS CONEXOS.

b) Respecto de los fiadores, **garantes o hipotecantes** personas físicas

En el supuesto de que la parte prestataria no satisfaga total o parcialmente las cuotas pactadas a sus respectivos vencimientos, se devengará diariamente en concepto de demora y sobre el principal vencido pendiente de pago, un interés nominal anual resultante de adicionar 3,00 puntos al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento a la operación, que se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, con base en lo establecido en el art. 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas vencidas de principal, y se liquidarán con la misma periodicidad y forma de cálculo que los intereses ordinarios. A su vez, el señalado tipo de interés de demora será de aplicación desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente, durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial, a efectos de lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Exclusivamente, para el supuesto del art. 579,2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pactan la capitalización de los intereses de demora.

A efectos informativos, se hace constar que, a la fecha de la presente escritura y sin perjuicio de su variabilidad, el tipo de interés nominal de demora, conforme a lo antes indicado, asciende a un *****%. (*informar aquí el tipo de interés frontal o aplicable a fecha de firma +3,00*

o +2,00 según corresponda):

1. Si Garantía hipotecaria sobre un inmueble de uso residencial (propiedad de la persona jurídica o física) = Ordinario+3

2. Si Finalidad la adquisición o conservación de los derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o el garante sea un consumidor= Ordinario+2

Los intereses de demora devengados se liquidarán y abonarán con la misma periodicidad y forma de cálculo que los intereses ordinarios devengados, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula INTERESES ORDINARIOS, esto es:

- *[NOTARIA: supuesto de existencia de período de carencia]* [durante el período de carencia por ____ vencidos, por días naturales efectivamente transcurridos, y]
- *[NOTARIA: SELECCIONAR LA OPCION CORRESPONDIENTE AL SISTEMA DE AMORTIZACION]* [*cuota constante*] durante el período de amortización por ____ vencidos, por días comerciales de meses de treinta días, [*amortización constante*] durante el período de amortización por ____ vencidos, por días naturales efectivamente transcurridos,

y en todo caso, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C R T}{36.000}$$

Siendo C: (capital pendiente de pago), R (rédito; tipo de interés nominal anual), T (Período de liquidación en días).

Sexta Bis.- RESOLUCION ANTICIPADA

KUTXABANK podrá dar por vencido el préstamo y exigible la deuda por las causas siguientes:

- 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 (3%)** 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 (12) 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 (12) meses**.
 - (ii) Al **siete por ciento (7%)** 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 (15) 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 (15) meses**.
- c. Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos **un (1) mes** para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Se hace constar que el vencimiento parcial en los términos previstos en el art. 693.1 de la L.E.C., podrá instarse sólo cuando concurren los requisitos previstos en los apartados anteriores. Se señala expresamente que se trata de una condición particular en beneficio del cliente dado que el art.693.1 de la L.E.C., prevé que el vencimiento parcial podría instarse "si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses".

La entidad acreedora tendrá también la facultad de resolver anticipadamente el contrato de crédito, si se demuestra que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información sobre su solvencia.

ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS

Séptima.- CONSTITUCION DE HIPOTECA

Además de la responsabilidad personal y solidaria de la Parte Prestataria, y sin perjuicio del resto de garantías otorgadas y/o que se pudieren otorgar en aseguramiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, _____ Y _____, constituye/n, voluntariamente UNA HIPOTECA sobre la finca o fincas que se describen en la cláusula GARANTIA HIPOTECARIA de la presente escritura, a favor de KUTXABANK, que, a su vez, acepta dicha garantía hipotecaria, en garantía de lo siguiente:

- i. de la devolución de la totalidad del principal prestado;
- ii. del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de EUROS (_____,00.-€);
- iii. de la cantidad de EUROS (_____,00.-€), para responder de los intereses de demora o indemnizatorios, que puedan devengarse por capital y/o intereses impagados, como se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta;
- iv. de la cantidad de EUROS (_____,00.-€) que se fijan para costas y gastos; y
- v. de la cantidad de EUROS (_____,00.-€) que se fijan para créditos conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula GASTOS, apartados c) y d) de la presente escritura.

Se hace constar que a efectos hipotecarios, el **tipo de interés nominal anual máximo en concepto de intereses ordinarios** será [*supuesto tipo variable*] el **10% anual** / [*supuesto tipo fijo, el tipo fijo señalado en la cláusula de intereses*] el **_____% anual**].

Se hace constar que a efectos hipotecarios, el tipo de **interés nominal anual máximo en concepto de intereses de demora** será el **19% anual**.

[EN CASO DE HIPOTECA DE PARTICIPACIONES PRO-INDIVISO DE UNA MISMA FINCA Y CON RESPECTO A LA HIPOTECA ASIGNADA A DICHAS PARTICIPACIONES] Las partes comparecientes en esta escritura acuerdan, a los efectos de lo previsto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, que la hipoteca que se constituye en este acto sea una sola y única hipoteca sobre la totalidad de las participaciones pro-indiviso, sin que sea necesaria la previa distribución de la hipoteca que se constituye.

[EN EL SUPUESTO DE HIPOTECA DE UN EDIFICIO COMPLETO PREVIAMENTE DIVIDIDO HORIZONTALMENTE] Las partes comparecientes en esta escritura acuerdan, a los efectos de lo previsto en el artículo 218 del Reglamento Hipotecario, que la hipoteca que se constituye en este acto sea una sola y única hipoteca sobre la totalidad del edificio, sin que sea necesaria la previa distribución entre los elementos, de hipoteca que se constituye.

La hipoteca aquí constituida se extiende a todo lo que determina el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, y, en particular, se extiende expresamente a la agregación y/o agrupación de otras fincas a las fincas hipotecadas, así como a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario.

Comentario [t3]: 10% DEL PRINCIPAL)

Comentario [t4]: 40% DEL PRINCIPAL)

Comentario [t5]: Escala:
MH-PH Kostak-Costas
 0 – 60M€ 12%, gutx./mínimo 3.600.- €.
 60M€ - 120M€ 8%, gutx./mínimo 7.200€
 > 120M€0 6%, gutx./mínimo 9.600

Comentario [t6]: 1% DEL PRINCIPAL)

Además, en virtud de pacto expreso, se extiende a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras, obras y edificaciones de cualquier clase que existan o en adelante se realicen en la(s) finca(s) hipotecada(s), salvo lo dispuesto en el artículo 112 de la misma Ley, y en especial se extenderá a los inmuebles que se construirán y cuya financiación es objeto del presente préstamo.

Se hace constar expresamente por las partes contratantes que el/los inmuebles objeto de hipoteca se encuentran libres de inquilinos y ocupantes, y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9.1 y el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

[EN EL SUPUESTO DE QUE LAS FINCAS HIPOTECADAS ESTUVIERAN APORTADAS A UN PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN] Las fincas objeto de hipoteca, están incluidas en el **Proyecto de Equidistribución señalado en la cláusula GARANTÍA HIPOTECARIA de la presente escritura**, por lo que la hipoteca constituida a favor de KUTXABANK se trasladara automáticamente a la totalidad de la finca o fincas o de las participaciones indivisas de fincas resultantes del oportuno Proyecto de Equidistribución que se tramite correspondiente a dicha unidad que traiga(n) correspondencia, se derive(n) o sustituya(n) a dichas fincas de origen, o a aquellas en las que se materialicen sus aprovechamientos urbanísticos, aun cuando dichos aprovechamientos urbanísticos y/o dichas fincas de reemplazo se adjudiquen o queden inscritos a favor de otra u otras Sociedades o tercero que no sean la Sociedad acreditada, todo ello sin perjuicio del acuerdo de las partes que se pudiera adoptar, en debida forma y con arreglo a los procedimientos legalmente establecidos, a los efectos del traslado de la carga hipotecaria desde fincas de origen a las fincas resultantes de dicho proyecto de Equidistribución.

Se señala como valor de lo hipotecado, a efectos de subastas, para el procedimiento hipotecario directo, la cantidad de [_____-€], valor actual certificado en el estudio de tasación llevado a cabo (conforme a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras) por la [SOCIEDAD TASADORA], inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el nº [____]. Se anexa xerocopia del certificado de tasación a la presente escritura.

[EN CASO DE EXISTIR MAS DE UNA FINCA HIPOTECADA] La responsabilidad señalada se distribuye entre las fincas hipotecadas, descritas en esta escritura, adjudicando a cada una de ellos las responsabilidades hipotecarias de principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos y valor a efectos de subastas que se describen a continuación:

Nº FINCA	Principal	Intereses Ordinarios	Intereses Demora	Costas y Gastos	Créditos Conexos	Valor Subasta
TOTALES						

Séptima Bis.- HIPOTECANTE NO DEUDOR - (NOTARIA: EN SU CASO)-

Se hace constar expresamente que la parte hipotecante comparece e interviene a los solos efectos de proceder a la constitución de la garantía hipotecaria, haciendo constar las partes que no queda afecta su responsabilidad personal en este préstamo, salvo que ésta interviniera a su vez en este contrato en calidad de parte avalista o garante, en cuyo caso responderá personalmente en la forma prevista en la cláusula correspondiente a avalistas o garantes.

Octava.- SEGURO

La Parte Prestataria viene obligada a asegurar las fincas hipotecadas contra riesgos e incendios de forma que el capital asegurado de continente sea **como mínimo de _____.-€.**

En la póliza de seguro deberá estipularse expresamente que KUTXABANK queda autorizada para percibir, en caso de siniestro, de la compañía aseguradora, la parte de la indemnización que en dicho momento sirva para cancelar la totalidad de la deuda que mantenga la prestataria por razón de la presente operación.

Se hace constar expresamente que el cliente podrá contratar el indicado seguro contra riesgos e incendios con la entidad aseguradora que estime, sin que ello suponga empeoramiento de las condiciones de su crédito.

Novena.- EJECUCIÓN

Vencido parcial o totalmente el préstamo y hasta el completo pago de la deuda, los contratantes acuerdan que KUTXABANK podrá ejercitar tanto las acciones personales, como la real hipotecaria utilizando cualquiera de los siguientes procedimientos judiciales admitidos en Derecho:

- Procedimiento de ejecución ordinario.
- Procedimiento declarativo ordinario (Juicio ordinario)

- c. Procedimiento hipotecario directo contra los bienes hipotecados, señalado en los art. 129 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y regulado en el Título IV del Libro III de la citada Ley.
- d. Procedimiento extrajudicial señalado en el art. 129 de la Ley Hipotecaria conforme al art. 1.858 del Código Civil y regulado en el Reglamento Hipotecario.

Para el caso de que se eligiera el *procedimiento hipotecario directo*, regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, los comparecientes acuerdan lo siguiente:

Se fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el señalado en la comparecencia para la parte prestataria y para el hipotecante no deudor, el de la finca hipotecada.

Todas las modificaciones de domicilio tanto del deudor como del hipotecante no deudor, deberán notificarse por conducto notarial al acreedor y hacerse constar en el Registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca, siendo por cuenta exclusiva de quien modificare su domicilio, los gastos e impuestos que pudieran derivarse de dicha notificación e inscripción, todo ello sin perjuicio del consentimiento del acreedor cuando fuere necesario, según lo previsto en el art. 683 de la L.E.C.

La ejecutante podrá pedir la administración o posesión interina de la finca o fincas hipotecadas.

A efectos de ejecución hipotecaria, las partes convienen expresamente, que la determinación de la deuda se hará mediante certificación expedida por KUTXABANK, conforme a lo establecido en el art. 572 y concordantes, del saldo deudor existente acompañada del extracto de las partidas de cargo y abono practicadas y las correspondientes a la aplicación de intereses, tanto ordinarios como de demora, gastos repercutibles y créditos conexos, que determinen el saldo concreto y exigible objeto de reclamación judicial. En dicha certificación hará constar el Fedatario Público que intervenga a requerimiento de KUTXABANK, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en este título por las partes.

Igualmente para el caso del procedimiento ejecutivo ordinario. En este caso, en la forma establecida en los artículos 550, 572, 573 y 574 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Con el fin de minorar en lo posible los perjuicios inherentes a la ejecución hipotecaria, se conviene que la realización forzosa pueda efectuarse, a voluntad de la Entidad acreedora, teniendo por objeto todos, alguno o algunos de los bienes hipotecados; es decir, de forma simultánea o sucesiva, hasta la realización total de su derecho como acreedor, siguiéndose el orden que la misma Entidad acreedora determine libremente.

Todas las cantidades que abone la parte prestataria y deban imputarse a la amortización de los principales del presente préstamo se aplicarán a disminuir proporcionalmente las responsabilidades hipotecarias que se establecen para los bienes hipotecados.

Decima.- EJECUCION EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA

Vencido el préstamo *parcial o totalmente*, únicamente para el caso de vencimiento derivado de la falta de pago de capital o de intereses y hasta el completo pago de la deuda, los contratantes acuerdan que KUTXABANK podrá ejercitar el procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca, regulado en el art. 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

Para ello los comparecientes acuerdan que tanto el valor de tasación de la(s) finca(s) para subastas, como el domicilio señalado para la práctica de requerimientos y notificaciones, serán los señalados para el procedimiento *hipotecario directo*, en esta escritura.

La parte hipotecante designa como mandataria a la acreedora, para que en su día pueda otorgar la escritura de venta de la finca, a los efectos previstos en el art. 234.3 del Reglamento Hipotecario.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 129.2.b) de la ley Hipotecaria, la prestataria/hipotecante señala expresamente el **CARÁCTER de NO VIVIENDA HABITUAL DE LA FINCA HIPOTECADA.**

Decimoprimer.- GARANTIA HIPOTECARIA

La hipoteca constituida a favor de KUTXABANK se establece sobre lo siguiente:

1. FINCA Nº ____ del Registro de la Propiedad nº ____ de _____, Tomo _____, Libro _____, Folio _____

- **Descripción:** _____.
- **Titular registral:** _____, ____% del pleno dominio.
- **Título:** _____.
- **Cargas:** Libres de cargas, condiciones, anotaciones, afecciones, notas marginales y cualesquiera otros gravámenes, a excepción de:
 - _____.
 - _____.

La prestataria/hipotecante señala expresamente el **CARÁCTER de NO VIVIENDA HABITUAL DE LA FINCA HIPOTECADA.**

Decimoprimera Bis.- VIVIENDA DEL PORTERO (NOTARIA: *Sólo si existe vivienda del portero*)

KUTXABANK consiente desde ahora para que, caso de pretenderse en un futuro la desvinculación de la vivienda del portero, si la hubiera, en la inscripción de la misma como finca independiente no se arrastre la presente hipoteca como carga de procedencia.

Decimosegunda.- CRÉDITOS CONEXOS

Las cantidades que la entidad acreedora se vea obligada a satisfacer, por cuenta de la Parte Prestataria e hipotecante, por cualquiera de los gastos relacionados en la cláusula quinta (Gastos a cargo de la Parte Prestataria) y por honorarios profesionales (en los que incurra, derivados del incumplimiento por la Parte Prestataria de las obligaciones establecidas en este contrato), así como los gastos de requerimientos a que se refiere el art. 686 de la L.E.C., gastos de administración a que se refiere el art. 690 de la misma Ley, en lo que no se compense con los frutos y rentas de los inmuebles, gastos e impuestos por la inscripción en el Registro de las modificaciones de domicilio del deudor o hipotecante no deudor, gastos notariales, liquidación complementaria de la autoliquidación por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y en general, cualquier gasto originado por la presente escritura, o las que la complementen, o por las previas necesarias para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, se cargarán en cuenta acreedora de la Parte Prestataria si tuviera saldo suficiente. En caso de que no tuviera saldo suficiente, KUTXABANK podrá reclamar su importe en concepto de gastos repercutibles, considerándose cantidades vencidas y devengando, desde su pago, el interés de demora que se indica en la cláusula sexta.

Decimotercera.- COMPENSACIÓN-IMPUTACION DE PAGOS

KUTXABANK queda autorizada a cargar el importe del principal, intereses y comisiones del préstamo en cualquiera de las cuentas, sea cual fuere su naturaleza o cuantía, que mantenga/n en la misma la Parte Prestataria.

La Parte Prestataria deja afectos al buen fin del presente préstamo todos sus bienes presentes y futuros y, especialmente, los que existan a su nombre en KUTXABANK, quedando ésta autorizada irrevocablemente para proceder en caso de que aquélla incumpla sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en la KUTXABANK, al objeto de que, con su importe, se pueda atender hasta donde alcance los pagos pendientes. La autorización señalada se extiende expresamente a las participaciones de los fondos de inversión depositadas en KUTXABANK, de las que la Parte Prestataria sea titular actualmente o en el futuro. El presente documento tiene valor legal de orden irrevocable de reembolso de participaciones, para lo que el prestatario autoriza de modo expreso y legal a KUTXABANK.

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 prestatarios, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

La Parte Prestataria faculta a KUTXABANK para que las entregas de cantidades que se efectúen a fin de reducir las deudas derivadas de ésta u otras operaciones crediticias, pueda imputarlas y atribuir las a cualquiera de ellas y otras obligaciones, estén o no vencidas.

Para el caso de que hubiera más de una finca hipotecada en garantía del presente préstamo, las partes pactan que todas las cantidades que abone la Parte Prestataria y deban imputarse a la amortización del principal del préstamo se aplicarán a disminuir proporcionalmente las responsabilidades que se establecen para los bienes hipotecados.

Decimocuarta.- OTRAS OBLIGACIONES

Además del resto de obligaciones contraídas en este contrato, la prestataria asume las siguientes obligaciones:

- a) Utilizar la financiación concedida para la realización del Proyecto de Inversión.
- b) Realizar el Proyecto de Inversión tal y como hubiera sido presentados a KUTXABANK.
- c) Permitir a las personas designadas por KUTXABANK, en el caso de que KUTXABANK así lo exija, efectuar visitas a los trabajos e instalaciones vinculados al Proyecto de Inversión, así como a realizar todas las verificaciones que entiendan necesarias, prestando las facilidades necesarias a tal efecto y facilitando el acceso a la información y documentación que requieran a tal fin.
- d) No utilizar en la financiación del Proyecto de Inversión fondos provenientes de instituciones u organismos de la Unión Europea que sobrepasen de forma directa o indirecta los umbrales máximos establecidos en cada momento.
- e) Informar a KUTXABANK durante el período de vigencia del presente contrato sobre cualquier variación sustancial que se efectúe en su estado patrimonial y se obliga a:
 1. Facilitar periódicamente a la KUTXABANK información sobre su situación económico financiera (Balances, memoria, declaración de Impuesto de Sociedades, cuentas anuales auditadas, o si se tratara de personas físicas: Declaraciones del Impuesto sobre la Renta y sobre el Patrimonio, y/o

- documentación acreditativa de sus ingresos mensuales);
2. Comunicar el inicio de cualquier procedimiento de transformación jurídica, venta, fusión, absorción, escisión, disolución o liquidación que se produjera durante el mismo periodo y que afectara a la misma, así como cualquier modificación de la composición de su accionariado o de reducción de su capital social, o si cambiara la naturaleza de su negocio o industria o cesara en las actividades del mismo;
 3. Facilitar a KUTXABANK la información o documentación que ésta le solicite sobre su situación económica, patrimonial y contable en un plazo máximo de Quince (15) Días Naturales y en particular y sin carácter limitativo a justificar documentalmente que se halla al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores;
 4. Comunicar a KUTXABANK el arrendamiento o la venta de la finca hipotecada, adjuntando copia del correspondiente contrato una vez celebrado, sin demora indebida; y
 5. Notificar de inmediato a KUTXABANK la concurrencia de cualquier circunstancia que pudiera ser causa de resolución del contrato y vencimiento anticipado del mismo.

Decimoquinta.- DATOS PERSONALES

Información Básica sobre Protección de Datos	
Responsable	<p><i>Identidad:</i> Kutxabank, S.A./CajaSur Banco, S.A.U. <i>Dirección postal:</i> Gran Vía 30-32, 48009 (Bilbao)/Ronda de los Tejares Nº18-24, 14001 (Córdoba). <i>Correo electrónico:</i> info@kutxabank.es <i>Contacto Delegado de Protección de Datos</i> dpo@grupokutxabank.com</p>
Finalidades principales del tratamiento y legitimación	<ul style="list-style-type: none"> - Estudio de solicitudes de contratación, aplicación de medidas precontractuales y realización de valoraciones de riesgos. - Celebración, gestión, control, mantenimiento y actualización de la relación contractual. - Cumplimiento de las obligaciones de índole contable, legal, fiscal y administrativa, incluidas las relacionadas con la capacidad crediticia, prevención de blanqueo de capitales y/o de conductas fraudulentas. - Remisión de comunicaciones comerciales amparadas en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los receptores. - Tratamientos adicionales de scoring y evaluación de riesgos, amparados en el principio de interés legítimo o, en su caso, en el consentimiento de los interesados, en función de las bases de datos utilizadas.
Destinatarios	<ul style="list-style-type: none"> - Autoridades reguladoras y supervisoras (p. ej. Banco de España y Banco Central Europeo) - Sociedades del Grupo, y autoridades u organismos oficiales, incluso de otros países, situados dentro o fuera de la Unión Europea, en el marco de la lucha contra la financiación del terrorismo y formas graves de delincuencia organizada y la prevención del blanqueo de capitales. - Central de Información de Riesgos del Banco de España y, ficheros relativos al incumplimiento de obligaciones dinerarias en caso de concurrir tal incumplimiento. - Juzgados y Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. - Otras entidades que actúen como colaboradores necesarios para las tramitaciones (Notarios, Registros Públicos...).
Derechos	<p>El interesado podrá presentar una reclamación ante la autoridad de control así como ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad y a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas respecto de sus datos personales, por escrito mediante comunicación dirigida al domicilio social del responsable de tratamiento indicada con anterioridad.</p>
Procedencia	<ul style="list-style-type: none"> - Directamente del interesado, su representante legal o apoderado - A través de otras empresas del Grupo Kutxabank - Obtenidos de entidades públicas y privadas con las que se establezcan acuerdos de colaboración. - Fuentes accesibles al Público
Información adicional	<p>Puede consultar información detallada de nuestra Política de Protección de datos en el enlace: www.kutxabank.com</p>

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente, y sin perjuicio de lo indicado al efecto en la Política de Protección de Datos, en virtud del presente contrato se le informa expresamente de que:

- a) Kutxabank/CajaSur realizará valoraciones de riesgos en materia crediticia o de contratación, pudiendo hacer perfiles de su capacidad crediticia necesarios para el análisis de viabilidad de ejecución del contrato solicitado. En estos casos, Kutxabank/CajaSur podrá tratar, en su caso, en cumplimiento de su obligación legal de analizar la solvencia y los riesgos operacionales inherentes a la solicitud del interesado, los datos obtenidos de distintas entidades emisoras de información sobre solvencia patrimonial y crédito, incluida la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como elaborar perfiles en función de análisis estadísticos, datos sociodemográficos o consultas de bases de datos internas o externas.
- b) Kutxabank/Cajasur podrá ceder sus datos a las autoridades, organismos de control y supervisión y autoridades fiscales competentes, a los efectos de cumplir con la normativa que en cada momento le resulte de aplicación, en particular, pero sin carácter limitativo, en el ámbito bancario y financiero, incluida la Central de Información de Riesgos del Banco de España, con la finalidad de identificar a las personas con quienes se mantienen, directa o indirectamente, riesgos de crédito.
- c) Los datos relativos a impagos podrán ser comunicados a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias, de conformidad con lo establecido en la normativa de protección de datos. Asimismo, Kutxabank/CajaSur podrá consultar los ficheros comunes de solvencia patrimonial y crédito, tanto de entidades situadas dentro como fuera del Espacio Económico Europeo, en la medida que sea preciso, para enjuiciar la solvencia económica. Basándose en estas consultas, Kutxabank/CajaSur podrá adoptar decisiones que le afecten, incluido, en su caso, la de no contratación.

Decimosexta.- COPIAS

Podrá la Entidad acreedora obtener copias de esta escritura con efectos ejecutivos en adelante, dado que en este otorgamiento no se solicita con tal carácter, para lo cual todos los comparecientes dan su expreso e irrevocable consentimiento.

A efectos de entrega o remisión de la copia simple de esta escritura, de la nota simple de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, se señalan a continuación las direcciones de correo del electrónico del prestatario y de la gestoría:

- **Prestatario:** _____
- **Gestoría:** Si la gestión se hubiera llevado a cabo por la gestoría,
Gesdek, Gestión Documental de Euskadi, S.L
 - En País Vasco: notarias@gesdek.eus
 - En resto del Estado/ Expansión: notarias-expansion@gesdek.eus o

Si la gestión se hubiera llevado a cabo por otra Gestoría, señálese indicando también su dirección de correo electrónico.

Decimoséptima.- GARANTES SOLIDARIOS

Sin perjuicio del resto de garantías otorgadas y/o que se pudieren otorgar en aseguramiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, _____ Y _____ afianzan, solidariamente con la parte prestataria y solidariamente entre sí (en caso de ser varios fiadores), todas las obligaciones estipuladas en esta escritura, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa en todo caso, en razón a la más completa solidaridad, a los beneficios de orden, excusión y división respondiendo todos los fiadores y cada uno de ellos por el total de las obligaciones afianzadas, en igual modo y forma que el deudor o deudores principales, hasta el pago total de las obligaciones garantizadas. Con especial renuncia a lo dispuesto en el art. 1.851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en la presente escritura y que pesan sobre el deudor principal, por lo cual esta fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas directa o indirectamente en el indicado contrato, y de cuantas las noven o sustituyan.

Los garantes dejan afectos al buen fin de este contrato, todos sus bienes presentes y futuros, especialmente los que existen a su nombre en KUTXABANK, quedando ésta autorizada irrevocablemente para proceder en caso de que el/los deudor/es principal/es incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en KUTXABANK al objeto de atender con su importe, hasta donde alcance, los pagos pendientes.

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 garantes, incluso mancomunada o solidariamente con terceros.

A todos los efectos de notificaciones, requerimientos y comunicaciones a que dé lugar el presente contrato, los garantes señalan para la práctica de cualquier notificación y en concreto la prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los domicilios citados en el encabezamiento. Estos domicilios se considerarán vigentes salvo que se notifique fehacientemente a KUTXABANK su cambio. A efectos de la notificación prevista en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente que podrá emplearse cualquier medio de comunicación, incluso correo certificado, télex, o telegramas.

La adhesión o el voto favorable de KUTXABANK a un convenio concursal (del deudor principal, de algún fiador; o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía), cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal no obstará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de KUTXABANK frente a los obligados, fiadores o garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de KUTXABANK.

Con independencia del cumplimiento o incumplimiento del destino y sistema de disposición del préstamo, cada garante responderá, en todo caso, en los términos que se establecen en esta estipulación.

Asimismo, se declara irrevocablemente que la liberación de responsabilidad de algún garante y/o de otras garantías, que KUTXABANK pudiera consentir, no supondrán en ningún caso, extinción de las obligaciones asumidas, por los garantes no liberados, permaneciendo su garantía solidaria en vigor, prestando en este acto cada fiador solidario su más irrevocable consentimiento a dichas posibles liberaciones.

La presente garantía también será exigible, en el supuesto de que el obligado principal o cualquiera de los fiadores o avalistas fuese declarado en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario, salvo que todas las obligaciones económicas derivadas del presente contrato por principal, intereses y demás conceptos, se fueran satisfaciendo en su integridad.

Decimoctava.- RÉGIMEN FISCAL

La constitución de fianza, por estipularse de modo simultáneo con la concesión del préstamo, no queda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas en tanto que tributa exclusivamente por el concepto de préstamo según establece el artículo 17 relativo a la tributación de préstamo con garantía, de la Norma Foral 1/2011 de 24 de marzo de Bizkaia reguladora del Impuesto y el correspondiente artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de setiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto.

Decimoctava Bis.- NORMATIVA APLICABLE AL PROYECTO FINANCIADO

Se informa a la Parte Prestataria, de su obligación (si le fuera de aplicación al/los proyecto/s financiado/s) de cumplimiento de la normativa aplicable a la contratación y adjudicación de obras y suministros y en materia medioambiental, vigente en el Estado español y en la Unión europea.

Decimoctava Ter.- LÍNEAS DE AYUDAS / CONVENIOS

En todo caso, tanto la Parte Prestataria como cada fiador solidario que garantiza y/o garantice el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Parte Prestataria, se obligan a firmar cuantos anexos y/o documentos complementarios, rectificatorios y/o subsanatorios sean necesarios para la adaptación del presente Préstamo a las condiciones que resulten aplicables de acuerdo con lo siguiente:

- a. De acuerdo a lo establecido o que se establezca en la normativa por la que se regulen y arbitren distintas líneas de ayudas de cualesquiera Administraciones, Entidades u Organismos públicos (en adelante, también, la "**Entidad Concedente**" y cualquiera de ellas una "**Entidad Concedente**"), así como en el respectivo convenio de colaboración financiera suscrito o que, en su caso, se suscriba sobre esta materia (en adelante, la normativa aplicable, las líneas que se pudieren arbitrar y los posibles convenios que se firmaren a su amparo se denominarán, también, conjuntamente, el "**Marco Legal de las Ayudas**"); y
- b. De acuerdo a la resolución de la Entidad Concedente, en el supuesto de solicitud de la subvención y/o subsidiación de tipo de interés que, en su caso, sea reconocida dentro del Marco Legal de las Ayudas (en adelante, también, la "**Resolución**")

Dicha obligación procederá desde el momento en que una Entidad Concedente acordara acoger el presente Préstamo entre los regulados por el Marco Legal de las Ayudas: (i) asumiendo la Parte Prestataria y cada fiador solidario las obligaciones y derechos que para los mismos se deriven por razón de la Resolución; (ii) declarando conocer y cumplir lo que se refiere a los requisitos, condiciones, términos, derechos y obligaciones, que les son respectivamente aplicables en los términos del Marco Legal de las Ayudas, de la Resolución y de la formalización de la presente operación crediticia, como Parte Prestataria y/o en calidad de fiador; y (iii) dando su expreso e irrevocable consentimiento, desde ahora, a las siguientes cláusulas, para el caso de que la ayuda, subvención y/o subsidiación de tipo de interés sea concedida:

1. **Finalidad:** La Parte Prestataria se obliga a destinar el importe del Préstamo recibido a la financiación

del Proyecto de Inversión para el que se ha concedido, de acuerdo con la documentación aportada a KUTXABANK y la Entidad Concedente, así como al cumplimiento de las obligaciones y/o requisitos impuestos por el Marco Legal de las Ayudas.

2. **Subvención:** De conformidad con lo establecido o lo que se establezca, en cada momento, en el Marco Legal de las Ayudas, la Entidad Concedente podrá subsidiar el tipo de interés nominal del Préstamo, en los términos, forma y cuantía que se establezcan en la correspondiente resolución de concesión de ayudas financieras.

En todo caso, esta subvención estará condicionada al cumplimiento por parte de la Parte Prestataria/Beneficiario Final de los requisitos y de las obligaciones que se le imponen en el Marco Legal de las Ayudas. El importe a abonar, en su caso, como bonificación de intereses se aplicará, en una sola vez, a la amortización del principal de la operación de préstamo formalizada en esta póliza, en la misma cuantía que el importe de la Subvención que, en su caso, se conceda y liquide, salvo que el convenio concreto aplicable disponga lo contrario.

En el supuesto de incumplimiento de dichas obligaciones y requisitos, la Entidad Concedente podrá decretar la pérdida o disminución del derecho a la percepción de las cantidades pendientes en concepto de subvención y/o subsidiación de tipo de interés e, incluso, la obligación de devolver las cantidades ya percibidas en tal concepto, así como los intereses legales que correspondan.

3. **Amortización Anticipada:** Para que la Parte Prestataria/Beneficiario Final pueda realizar cualquier amortización anticipada del principal del Préstamo, sea total o parcial, deberá solicitar la autorización expresa del Departamento y/o del Órgano competente de la Entidad Concedente que se designe en cada momento. Además de lo señalado, la Parte Prestataria/Beneficiario Final deberá devolver la parte de subvención que corresponda, en el momento de la realización de la amortización anticipada autorizada, y en la cuantía y forma determinadas en la resolución administrativa que autoriza dicha amortización anticipada.

En todo caso, las amortizaciones anticipadas parciales que se autoricen se destinarán siempre a la reducción de la cuota, salvo que se prevea lo contrario en el Marco Legal de las Ayudas concreto aplicable.

4. **Vencimiento Anticipado:** Además de en los casos establecidos en esta póliza, KUTXABANK podrá resolver anticipadamente el presente contrato, por incumplimiento de la finalidad exigida para la concesión de este préstamo o en el caso de producirse el incumplimiento de las condiciones del Marco Legal de las Ayudas, así como por la pérdida por la Parte Prestataria del carácter de beneficiaria de las subvenciones que, en su caso, se le concedan. En el supuesto de resolución del contrato por alguna de las causas, legal y/o contractualmente, establecidas, la Parte Prestataria vendrá obligada a devolver a la Entidad Concedente subvencionador y/o al órgano legalmente habilitado del mismo, las cantidades que hubiese recibido en concepto de ayudas, sin perjuicio de otras consecuencias que pudieran derivarse de la legislación vigente.

(SI ES OPERACION YA ACOGIDA A CONVENIO BEI EN EL MOMENTO DE FIRMA)

Decimoctava Quater.- Compromisos del Beneficiario Final en financiación B.E.I.

La obligada principal del presente contrato (en adelante, también, a efectos de la presente cláusula, la "**Beneficiaria Final**") asume los siguientes compromisos:

- (i) Ejecutar el Proyecto en las condiciones expuestas a KUTXABANK (en adelante, también, el "**Banco**").
- (ii) Utilizar los fondos derivados de la financiación a los únicos efectos de desarrollar el Proyecto.
- (iii) Salvo autorización expresa del Banco, mantener la titularidad y posesión de todos los activos que componen el Proyecto, sea directa o indirectamente y, en su caso, complementar o sustituir dichos activos y mantener el Proyecto sustancialmente operativo de manera constante conforme a su propósito original.
- (iv) Permitir a las personas designadas por el Banco, así como a personas designadas por otras instituciones de la UE u otras entidades (incluyendo, pero no limitado a, el Tribunal Europeo de Auditores), (a) visitar el emplazamiento, instalaciones u obras que componen el Proyecto; (b) entrevistar a los representantes de la Beneficiaria Final y no obstaculizar los contactos con cualquier otra persona relacionada con o afectada por el Proyecto; (c) revisar los libros y anotaciones contables relacionadas con la ejecución del Proyecto y permitir la realización de copias de los documentos relacionados dentro del alcance permitido por la ley; (d) proporcionar al Banco, o garantizar que se

facilite al Banco, toda la asistencia que resulte necesaria a los efectos expuestos en este apartado.

- (v) Obtener válida y legalmente, mantener válidos, vigentes y efectivos y admisibles a efectos probatorios y cumplir debidamente, todos los derechos de paso y de uso, autorizaciones, permisos, consentimientos, aprobaciones, resoluciones, licencias, exenciones, declaraciones, formalizaciones notariales e inscripciones necesarias para la ejecución y operatividad del Proyecto, cumplir con toda la legislación aplicable de ámbito estatal o de la UE, particularmente, pero no limitado a, legislación sobre antimonopolio, libre competencia, ayudas de estado, contratación pública y asuntos medioambientales, y facilitar, a requerimiento del Banco, justificación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este apartado.
- (vi) Adquirir equipamiento, garantizar servicios y ordenar obras relacionadas con el Proyecto (a) cuando les resulten de aplicación a la Beneficiaria Final o al Proyecto, conforme con la legislación general de la UE y en particular con las correspondientes Directivas UE sobre contratación pública, y (b) cuando no resulten de aplicación las Directivas UE, mediante procedimientos de adjudicación que, a satisfacción del Banco, respeten los criterios económicos y de eficiencia y, en caso de contratos públicos, los principios de transparencia, trato equitativo y no discriminación por razones de nacionalidad.
- (vii) Asegurar todas las obras y propiedades que conforman el Proyecto a través de una aseguradora de primera línea de acuerdo con la práctica industrial relevante más exhaustiva.
- (viii) (a) Implementar y operar el Proyecto de acuerdo con la legislación medioambiental; (b) obtener y mantener vigentes todas las autorizaciones medioambientales requeridas para el Proyecto; (c) cumplir todas dichas autorizaciones medioambientales, y (d) facilitar, a requerimiento del Banco, justificación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este párrafo.
- (ix) Tomar, dentro de un período de tiempo razonable, todas las medidas que resulten apropiadas, en relación a cualquier miembro del órgano de administración o gestión de la Beneficiaria Final que haya resultado condenado mediante sentencia judicial firme por la realización de una ofensa criminal relativa a fraude, corrupción, coerción, colusión, obstrucción a la justicia, blanqueo de fondos, financiación al terrorismo, perpetrada dentro del curso del ejercicio de su actividad profesional (en adelante, también, "**Ofensas Criminales**"), para garantizar que dicho miembro de sus órganos de administración o gestión resulta excluido de cualquier actividad en relación con cualquier fondo recibido en virtud de esta financiación o en relación al Proyecto.
- (x) Informar a la mayor brevedad cualquier medida tomada consecuentemente con lo establecido en el apartado anterior.
- (xi) Garantizar que todos los contratos bajo el Proyecto que se formalicen con posterioridad a la fecha de firma de la presente financiación, sometidos a las Directivas UE sobre contratación pública, establezcan: (a) la exigencia de que la Beneficiaria Final a la mayor brevedad informe al Banco sobre la existencia de alegaciones, reclamaciones o informaciones veraces referentes a Ofensas Criminales relacionadas con el Proyecto; (b) la exigencia de que el correspondiente contratista mantenga libros y anotaciones contables de todas las transacciones financieras y gastos vinculados al Proyecto; y (c) el derecho del Banco, en relación con una posible Ofensa Criminal, a revisar los libros y anotaciones contables del contratista correspondiente en relación con el Proyecto y realizar copia de documentos dentro del alcance permitido por la ley.
- (xii) Mantener los libros y anotaciones contables de todas las transacciones financieras y gastos vinculados al Proyecto.
- (xiii) Informar al Banco a la mayor brevedad sobre la existencia de alegaciones, reclamaciones o informaciones veraces referentes a Ofensas Criminales relacionadas con el Proyecto.
- (xiv) Requerir que cualquier disposición de la financiación, y cualquier pago al Banco, se realicen en una cuenta bancaria abierta a nombre de la Beneficiaria Final en el Banco.
- (xv) Manifiestar que ningún fondo invertido en el Proyecto por la Beneficiaria Final (o por su matriz o cualquier miembro de su grupo de sociedades) tiene origen ilícito, incluyendo el producto del blanqueo de fondos o vinculado a la financiación al terrorismo, e informar a la mayor brevedad al Banco si en cualquier momento tiene conocimiento de origen ilícito de dichos fondos.
- (xvi) No utilizar, a efectos de financiar el Proyecto, fondos concedidos o prestados por instituciones o

entidades de la Unión Europea que superen, sea directa o indirectamente, los límites establecidos en cada momento bajo la legislación y regulaciones aplicables.

- (xvii) Reconocer que el BEI puede encontrarse en la obligación de revelar información referente al Banco y a la Beneficiaria Final, así como al Proyecto, a cualquier institución o entidad competente de la Unión Europea de acuerdo con las previsiones obligatorias de la legislación de la Unión Europea.
- (xviii) Mantener, reparar, arreglar o renovar todas las propiedades que forman parte del Proyecto que resulten necesarias para mantener el Proyecto en adecuado funcionamiento.
- (xix) Manifiestar que se trata de una empresa de tamaño pequeño o mediano (PYME), de conformidad con lo establecido en la legislación de la UE, en particular, pero no limitado a, la Recomendación de la Comisión Europea 2003/361/EC.
- (xx) Garantizar que sus registros contables reflejan fielmente las operaciones relacionadas con la financiación, ejecución y operatividad del Proyecto.
- (xxi) En caso de incumplimiento de los compromisos asumidos en la presente cláusula, la Beneficiaria Final vendrá obligada a reembolsar el importe total de la financiación otorgada.

Decimonovena.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Las partes contratantes se obligan, para el caso de que la calificación del Registrador fuese contraria a la inscripción, ya denegándola, ya suspendiéndola, a otorgar las escrituras de subsanación o a realizar los actos necesarios para remediar las objeciones, dentro de un periodo máximo de siete (7) días hábiles contados desde la fecha de la calificación del Registrador.

La Parte Prestataria, la hipotecante y los fiadores solidarios otorgan poder irrevocable a KUTXABANK para que ésta, a través de cualquiera de sus apoderados, solicite y gestione hasta su completa formalización, la inscripción, en los Registros de la Propiedad competentes, de la presente escritura y para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, siempre que ello no afecte a las condiciones económicas del préstamo garantizado y aunque ello suponga incidir en la figura jurídica de la autocontratación. A tal fin, las partes solicitan de tales Registros, la práctica de las oportunas operaciones registrales.

Las partes prestan su expreso consentimiento para que no se inscriban aquellas cláusulas que carecieran de trascendencia real por contener obligaciones de carácter personal.

ADVERTENCIA: RESEÑA IDENTIFICATIVA DEL ACTA NOTARIAL.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 15.7 de la LCCI el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta notarial.

-NOTARIA: Cláusula adicional a incluir si la finalidad del crédito fuera la adquisición de inmuebles a la SAREB-
Cláusula Adicional.- EXENCIÓN FISCAL POR FINANCIACIÓN ADQUISICIÓN INMUEBLE A SAREB

El otorgamiento de la presente escritura de crédito hipotecario, que se ha destinado a financiar la adquisición de inmuebles a la SAREB, es una operación exenta del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

La Disposición Final Segunda de la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras que añade una disposición adicional vigésima primera en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que en su apartado 2 establece lo siguiente: "*Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la constitución de garantías para la financiación de las adquisiciones de bienes inmuebles a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión o como consecuencia de la misma o a los Fondos de Activos Bancarios, mientras se mantenga la exposición a dichas entidades por parte del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.*"

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

Se solicita del Sr. Registrador correspondiente:

1. La inscripción de la presente escritura de conformidad con el art. 434 del Reglamento Hipotecario, y en especial, dada la trascendencia de dicha inscripción, de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias, art. 693, 1 y 2 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000 de 7 de Enero, la inscripción de la cláusula sexta bis RESOLUCION

ANTICIPADA en su totalidad.

2. **[NOTARIA: SOLAMENTE PARA EL CASO DE QUE SE PACTE EN LA CLAUSULA PRIMERA BIS PARA LA DISPOSICION DEL PTMO]** La extensión de la certificación registral de titularidad y cargas (e inscripción literal de la presente escritura) a que se hace referencia en la cláusula primera.

NOTA A LA NOTARIA.- ADJUNTAR FAX DE CARGAS A LA ESCRITURA.

NOTA AL APODERADO DE KUTXABANK.- Previamente a la firma, verificar y cotejar: 1) la verificación registral previa de la finca; 2) que los transmitentes son titulares del pleno dominio de los bienes a hipotecar; 3) que no hay cargas, gravámenes ni condiciones resolutorias previas en el título de transmisión; y 4) simultáneamente asegurarse del envío del asiento por fax por la Notaria de la escritura de préstamo hipotecario y en su caso de la de transmisión.

NOTA: La firma de este documento no supone la obligación de su contratación y se realiza a los efectos exclusivos de justificar su entrega. Este documento, que contiene Condiciones Generales de la Contratación, junto a los documentos de Desglose de Gastos, Seguro de Daños y Advertencia Asesoramiento Notarial que se le han facilitado, constituye su Proyecto de Contrato. Nombre, Apellidos y firma de los participantes

Nombre, Apellidos y firma de los participantes (prestatarios, hipotecantes, avalistas...)

D/Dª.....

D/Dª.....

D/Dª.....

D/Dª.....

Fecha:/.../....

Identificación Oficina:

Identificación del Empleado y firma: D/Dª.....