

**PRÉSTAMO HIPOTECARIO
(TIPO DE INTERÉS FIJO)**

Modelo depositado en el Registro Provincial de Condiciones Generales de Contratación de Madrid con el número de identificador único de depósito 28065-20106000212-6.

TARGOBANK S.A.U. C/ Ramírez de Arellano, 29, 28043 – MADRID, Registro Mercantil de Madrid, Tomo 1.326, Folio 70, Sección 8ª, Hoja M-14751. NIF: A79223707. Reg. B.E. 0216. C.N.A.E. 6419.

NÚMERO [.....]

En [.....] a [.....]

Ante mí: D. [.....], Notario de [.....] Capital de su Ilustre Colegio, con residencia en la misma.

COMPARECEN

DE UNA PARTE:

D/Dña. [.....] y D/Dña. [.....] Provistos de su Documento Nacional de Identidad número [.....] y [.....] respectivamente, y con domicilio en [.....].

Y DE OTRA:

D/Dña. [.....] y D/Dña. [.....] Provistos de su Documento Nacional de Identidad número [.....] y [.....] respectivamente y con domicilio en [.....].

Y DE OTRA:

D/Dña. [.....] y D/Dña. [.....] Provistos de su Documento Nacional de Identidad número [.....] y [.....] respectivamente y con domicilio en [.....].

Y DE OTRA:

D/Dña. [.....] y D/Dña. [.....] Provistos de su Documento Nacional de Identidad número [.....] y [.....] respectivamente y con domicilio en [.....].

I N T E R V I E N E N

1.- D./Dña. [.....] y D/Dña. [.....] como apoderados mancomunados de **TARGOBANK, S.A.U.**, (en lo sucesivo, el “Banco”) entidad domiciliada en Madrid, Calle Ramírez de Arellano nº 29, de duración indefinida, constituida con la denominación Europea Popular Hipotecaria, S.A. (Sociedad de Crédito Hipotecario) en escritura otorgada en Madrid, el cuatro de agosto de 1.989 por el Notario Don José Javier López Jacoiste, con el número 1.508 de protocolo; adaptada a la vigente ley de Sociedades Anónimas en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Die Lamana, el veintiséis de diciembre de 1.990, número 1737 de protocolo; cambiada su denominación por la de BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A. y modificados sus Estatutos para su transformación en Banco en escritura otorgada ante el citado Notario Sr. Die Lamana, el uno de julio de 1.993, número 1.777 de protocolo. Y cambiada nuevamente su denominación por la actual en escritura otorgada por el Notario de Madrid Don Antonio Huerta Trólez en fecha catorce de noviembre de dos mil once, número 2.809 de protocolo, causando la inscripción 199 en la hoja abierta a la sociedad. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 1326, folio 70, sección 8, hoja M- 14.751 e inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros con el número 0216. Declarada la unipersonalidad mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Huerta Trólez, en fecha cinco de junio de 2017, protocolo 1360, habiéndose sido inscrita dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35.681, folio 144, sección 8, hoja M-14751, inscripción 320. Tiene Número de Identificación Fiscal nº A-79223707.

Los señores apoderados ostentan mancomunadamente la aludida representación en virtud de los poderes que la entidad les tiene conferidos mediante las correspondientes escrituras otorgadas: [.....].

Lo relacionado es cierto y lo inserto concuerda bien y fielmente con su original, al que me remito, del que doy fe, sin que en lo omitido haya nada que anule, limite o restrinja la parte transcrita.

2.- Y D/Dña. [.....] y D/Dña.[.....], en su propio nombre y derecho con vecindad y domicilio citados en la comparecencia, en lo sucesivo también denominado(s), la **"Parte Prestataria"**.

3.- Y D/Dña. [.....] y D/Dña.[.....], (el propietario de la finca), en su propio nombre y derecho.

4.- Y D/Dña. [.....] y D/Dña.[.....], en su propio nombre y derecho, en adelante la "Parte Fiadora".

Todos los intervinientes, en adelante referenciados conjuntamente como las "Partes".

En el concepto en que intervienen tienen, a mi juicio, los señores comparecientes, capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria (en adelante también referenciado como el "Préstamo" o el "Contrato"), y

EXPONEN

I.- Que Don/Doña [.....] es propietario en pleno dominio de la finca sita en [.....], inscrita en el Registro de la Propiedad de [.....] (tomo, libro, folio, finca, etc).

TITULO: [.....]

CARÁCTER DEL INMUEBLE.- La parte hipotecante atribuye al inmueble carácter de [..... ¹]

CARGAS: [.....], según manifiesta, cumpliendo yo el Notario lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial: [.....]

ARRENDAMIENTOS: [.....]

SITUACIÓN POSESORIA: [.....]

GASTOS DE COMUNIDAD Y PAGO DE CONTRIBUCIONES: [.....]

II.- Que en cumplimiento del deber de información a las Partes que establece el Reglamento Notarial, en cumplimiento de las normas de transparencia y, en especial, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 10, 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, yo, el Notario, hago constar:

¹ Indicar lo que proceda: "Vivienda habitual/no habitual".

1º. Que ha sido autorizada por mí***, acta de comprobación del cumplimiento del principio de transparencia el día * de * de *, con el número * de protocolo. Yo, el Notario, afirmo bajo mi responsabilidad que los prestatarios, han recibido en plazo la documentación a que se refiere el artículo 14 así como que les he asesorado personalmente sobre todos los aspectos relevantes tanto del préstamo como de la garantía hipotecaria y su desenvolvimiento y posible ejecución en caso de incumplimiento.

2º. Que la Parte Prestataria declara haber recibido una copia de esta escritura que ha sido redactada de acuerdo con el proyecto de contrato facilitado por el Banco y que contiene condiciones generales de contratación que han sido debidamente depositadas en el Registro Provincial de Condiciones Generales de Contratación de Madrid con fecha 30/04/2020. Entrada 20200050451. Diario 22. Folio 6700. Asiento 20200042825., e Identificador único de depósito 28065-20106000212-6. Estas Condiciones Generales son de plena aplicación al Préstamo que se otorga, salvo que las Condiciones Particulares dispongan otra cosa en contrario.

[Nota] ²

III.- Que TARGOBANK, S.A.U., ha concedido a [.....] un préstamo con garantía hipotecaria, por lo que los comparecientes, conforme intervienen, formalizan dicha operación mediante el otorgamiento de la presente escritura con sujeción a las siguientes:

CONDICIONES PARTICULARES

PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO

² **Para operaciones de Cataluña se incluye el siguiente texto:**

“Asimismo y de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2010 del Código de Consumo de Cataluña (en su redacción dada por la Ley 20/2014 de 29 de diciembre) yo, el Notario, hago constar que, con una antelación de al menos cinco días hábiles, la parte deudora, fiadores y terceros hipotecantes han recibido información acerca de:

1º.- El contenido de la escritura pública de préstamo hipotecario y sus consecuencias jurídicas y económicas.

2º.- Las consecuencias de una posible ejecución por impago, las fluctuaciones del precio de mercado de la vivienda, la posibilidad de que las entidades de crédito soliciten ampliaciones de garantía en determinados supuestos y los otros derechos y obligaciones que comporta el contrato de préstamo hipotecario.

3º.- La información relativa al arbitraje de consumo y demás mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos”.

1.1. Importe. TARGOBANK, S.A.U., ha entregado en concepto de préstamo a D/Dña. [.....] y D/Dña.[.....] la suma de [.....] euros.

1.2. Entrega de Capital. La entrega del capital del Préstamo por el Banco a la Parte Prestataria, ha tenido lugar antes de este acto, por lo que dicha Parte Prestataria lo declara recibido a su plena satisfacción.

El destino del Préstamo es [.....]

El importe del citado Préstamo ha sido abonado en la cuenta ³ [.....], abierta a su nombre en la sucursal [.....] del Banco.

Si al inscribirse esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente existiesen sobre la/s finca/s que se hipoteca/n otras cargas y gravámenes distintos a los declarados en esta escritura, o si la misma no fuera inscrita por cualquier causa no imputable al Banco dentro del término de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, o si el Registro de la Propiedad o alguno de los Registros, caso de ser más de uno, extendiese nota de denegación o suspensión de la inscripción, el Banco podrá declarar vencido anticipadamente el Préstamo con los efectos que se prevén y establecen posteriormente.

SEGUNDA.- PLAZO DE AMORTIZACIÓN

Vencimiento y amortización.- El plazo improrrogable de duración del Préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día [.....fecha de firma.....] que coincidirá con el último pago de amortización, siendo el primero el día [.....fecha de firma.....]

La amortización del principal del Préstamo, así como el pago de sus intereses se llevará a efecto mediante el pago de [.....] ⁴ cuotas [.....] ⁵, comprensivas de capital ⁶ más intereses y con vencimientos consecutivos de la citada periodicidad desde el [.....fecha de firma.....] hasta el día [.....fecha de firma.....], ambos inclusive, considerándose a todos los efectos esta última fecha como la de vencimiento y cancelación del Préstamo.

³ Se indicará el número de la cuenta de préstamo asignado en la operación

⁴ Número de cuotas

⁵ La periodicidad podrá ser mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral, semestral o anual

⁶ La periodicidad podrá ser mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral, semestral o anual. La periodicidad de la liquidación debe ser la misma durante los períodos de carencia y de amortización

El importe inicial de la cuota, al tipo de interés que corresponde aplicar en la fecha de formalización es de [.....] euros.

Dicha cuota podrá variar como resulta de las modificaciones en el tipo de interés.

Como Anexo, se incorpora a esta escritura tabla de pagos que recoge las fechas y los importes de las cuotas que deberá satisfacer la Parte Prestataria con base en lo pactado.

Los pagos se realizarán en la Sucursal del Banco de [.....] cuenta corriente nº [.....] Será liberatorio el pago que realice la Parte Prestataria al Banco, y éste queda facultado para presentar y cargar los distintos recibos de liquidación del Préstamo en la cuenta de la Parte Prestataria, que así lo acepta, comprometiéndose a tener saldo suficiente en la fecha de cargo de cada recibo para los pagos correspondientes. La Parte Prestataria, para su mayor facilidad, acepta que puedan efectuarse, también tales cargos en cualquier otra cuenta que tuviera con el Banco, a cuyo efecto se compromete a tener saldo suficiente en las fechas de los correspondientes vencimientos.

El recibo de capital por el Banco no implica que la Parte Prestataria esté al corriente en el pago de los intereses.

TERCERA.- INTERESES, T.A.E. E INTERÉS DE DEMORA

Los intereses y las amortizaciones serán liquidados y abonados por la parte prestataria de acuerdo con lo dispuesto en el presente apartado.

El cálculo de intereses se efectuará de acuerdo con la fórmula:

Interés = $\frac{C \cdot R \cdot T}{36.500}$

36.500, donde:

C = Principal del préstamo pendiente de amortizar.

R = Tipo de interés nominal anual.

T = Período de tiempo transcurrido desde la anterior liquidación o desde la formalización de la operación en el caso de la primera liquidación (en días).

Desde la fecha de formalización de la escritura, los intereses se devengarán diariamente sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, liquidándose los días [.....fecha de firma.....] de cada mes, de conformidad con lo establecido en el presente apartado.

Para el cálculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año se considerará que el año tiene 365 días.

El Préstamo no devengará intereses a favor del Banco hasta que no se ha dispuesto o traspasado a la cuenta corriente de libre disposición.

3.1. Tipo de Interés. Desde la fecha de formalización de la presente escritura, el capital del Préstamo devengará, día a día, sobre las sumas dispuestas y no reembolsadas, hasta la amortización final del mismo, el tipo de interés nominal fijo del [.....] por ciento anual.

3.2. TAE: [.....] %

La T.A.E. incluye la suma de los intereses, comisiones y gastos repercutibles, así como las primas de seguro y/o garantías, gastos por transferencia de fondos, de apertura y mantenimiento de cuenta y demás gastos suplidos a cargo de la Parte Prestataria. En su caso, incluirá además el importe que la Parte Prestataria deba abonar al intermediario de crédito inmobiliario por sus servicios.

Se entiende por T.A.E. el coste total, expresado en un porcentaje anual sobre el Capital del Préstamo. A efectos informativos, se hace constar que la Tasa Anual Equivalente se obtiene aplicando la fórmula contenida en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 16 de marzo de 2019.

3.3. Interés de demora: La Parte Prestataria incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna si dejase de pagar al vencimiento correspondiente cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes de este Préstamo. En caso de demora de la Parte Prestataria en el pago de dichas sumas, se pacta expresamente, conforme al artículo 316 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo TRES puntos al tipo de interés ordinario, por tanto el tipo de interés de demora aplicable será [.....] % anual.

El tipo máximo de interés de demora a efectos hipotecarios será del [.....] % anual.

El interés de demora se aplicará sobre los saldos debidos e impagados.

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

En los casos de demora el Banco podrá optar por la resolución y vencimiento anticipado o por la continuación del Contrato, percibiendo los intereses indicados.

CUARTA.- COMISIONES

Serán de aplicación las siguientes comisiones:

4.1. Comisión de apertura.- Este Préstamo, que es de carácter mercantil, devenga una comisión de apertura de [...] euros ([...] % sobre el importe total del préstamo, la cual se liquidará y adeudará de una sola vez. Esta comisión de apertura, que engloba todos los gastos de estudio, tramitación y concesión del Préstamo, se adeudará en la cuenta de la Parte Prestataria a la formalización de la presente escritura.

4.2. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas.- Se devengará una comisión en concepto de reclamación de posiciones deudoras vencidas por importe de [...] euros que se devengará por una sola vez en cada situación que la Parte Prestataria mantenga obligación/es de pago/s incumplida/s en su/s fecha/s y que se cobrará cuando la Parte Prestataria regularice voluntariamente la situación de mora o conjuntamente con la primera liquidación de intereses ordinarios que se produzca con posterioridad.

4.3. Comisión por reembolso anticipado.- Se calculará sobre cada uno de los importes que sean reembolsados con anterioridad a las fechas de amortización pactadas y se liquidará en el momento de producirse el reembolso. En los supuestos de amortización anticipada voluntaria, el Banco, en el mismo momento de producirse la amortización, percibirá de la Parte Prestataria las compensaciones que a continuación se establecen:

- En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del Préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, el Banco percibirá una compensación o comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con un límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.
- En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del Préstamo a partir del décimo año y hasta el vencimiento del mismo, el Banco percibirá una compensación o comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con un

límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera sufrida por el Banco 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 Interest Rate Swap 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. Se considerarán índices o tipos de referencia empleados para calcular el valor de mercado, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación del Préstamo, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en este momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

El importe exacto de la comisión se comunicará al Prestatario en la información necesaria que el Banco le facilite para evaluar la opción de proceder al reembolso anticipado.

4.4. Comisión por preparación de documentación para el otorgamiento de cancelación hipotecaria.- Cuando a petición de la Parte Prestataria se solicite al Banco el otorgamiento de escritura de cancelación de hipoteca, una vez satisfechas todas las cantidades debidas por razón de la presente operación, se devengará a favor del Banco una comisión de 100,00 euros, que se adeudará de una sola vez en la cuenta vinculada de la Parte Prestataria o, en su defecto, deberá ser abonada en efectivo; todo ello sin perjuicio del deber del solicitante de atender los gastos notariales y registrales, e impuestos, que se ocasionen por razón de la mencionada cancelación.

QUINTA.- REEMBOLSO ANTICIPADO

El Prestatario podrá reembolsar anticipadamente el Préstamo total o parcialmente la cantidad adeudada. A tal efecto, podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital, haciéndolos coincidir con la fecha establecida para el vencimiento de cualquiera de las liquidaciones periódicas y debiendo comunicar al Banco previamente su intención, con una antelación mínima de 30 días

naturales, por escrito mediante carta dirigida al domicilio de la sucursal señalada en el presente Contrato.

Los pagos anticipados serán en cantidad no inferior a la resultante de sumar la totalidad de las cuotas de amortización pagaderas en un año o, si fuere menor, la cantidad que faltare para la total amortización del capital e intereses devengados y no percibidos.

Se conviene que dichas entregas sean aplicadas, en primer lugar, al reintegro de las costas y gastos suplidos por el Banco, en segundo lugar al pago de los intereses de demora, en tercer lugar al pago de los intereses ordinarios y, finalmente al pago del principal pendiente de tal forma que, cuando se trate de amortizaciones parciales, podrán ser aplicados, a opción de la Parte Prestataria, a reducir el importe de las cuotas o a acortar el plazo de amortización del Préstamo. En el caso de que la Parte Prestataria no manifieste expresamente lo contrario, se entenderá que ha optado por reducir el importe de las cuotas.

Si la Parte Prestataria hubiese formalizado un contrato de seguro de vida accesorio al de préstamo hipotecario en el que el Banco consta como beneficiario, en caso de amortización anticipada total del Préstamo se extinguirá dicho contrato de seguro, salvo que el Prestatario comunique expresamente su voluntad de mantenerlo vigente y designe un nuevo beneficiario, teniendo derecho el Prestatario al extorno de la parte de prima no consumida.

SEXTA.- GASTOS Y OBLIGACIONES

6.1. Los siguientes gastos serán asumidos por el Prestatario y por el Banco de acuerdo con el siguiente reparto:

6.1.1. Gastos de tasación y de verificación de la situación registral del inmueble.

Los gastos de tasación serán por cuenta del Prestatario.

6.1.2. Gastos de notaría: Será a cargo del Banco el arancel notarial por la copia matriz y por las copias que solicite en su interés. Será a cargo del Prestatario el arancel notarial por las copias solicitadas en su interés.

6.1.3. Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad: Serán a cargo del Banco los aranceles registrales por la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo.

6.1.4. Impuestos: Serán a cargo del Banco el pago del impuesto por Actos Jurídicos Documentados (AJD)

6.1.5. Seguro y gastos de conservación: Serán a cargo del Prestatario el pago del seguro y los gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

6.1.6. Gastos de gestoría: Los gastos derivados de la inscripción de la garantía en el Registro de la Propiedad y los derivados de gestión de la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados serán a cargo del Banco.

6.1.7. Gastos necesarios para exigir el pago en caso de incumplimiento: Serán a cargo del Prestatario los gastos necesarios incurridos por el Banco para exigir el pago de la deuda por incumplimiento del Prestatario.

6.1.8. Gastos procesales: Las costas judiciales serán asumidas conforme resuelvan los tribunales de justicia.

6.1.9. Tributos y arbitrios: Serán de cuenta del Prestatario los tributos y arbitrios de cualquier tipo que afecten a la finca hipotecada, las primas del seguro a que se refiere el apartado 6.2.1 de esta cláusula, los gastos de comunidad y los gastos derivados de las obras, reparaciones y demás actos necesarios reflejados en el apartado 6.2.3 de esta cláusula.

6.1.10. Gastos de correspondencia: Los gastos de envío de correspondencia los asumirá el Prestatario, pudiendo el Banco repercutir el importe correspondiente al Prestatario de acuerdo con la tarifa oficial del Servicio de Correos vigente en cada momento.

6.1.11. Gastos de cancelación: Los gastos que origine la cancelación de la presente operación serán asumidos por el Prestatario.

El Banco podrá realizar los anteriores gastos por cuenta de las partes intervinientes. Todas las cantidades que el Banco anticipe por estos conceptos devengarán un interés de demora igual al establecido en el apartado 3.3. de la Condición Particular TERCERA a contar desde que fueron anticipadas, si no son satisfechas por la Parte Prestataria en los tres días siguientes a aquel en que las reclame el Banco.

6.2. Obligaciones de la parte deudora para asegurar la conservación y efectividad de la garantía:

6.2.1. Tener asegurada/s la/s finca/s que se hipoteca/n contra riesgo de incendios y daños de tal manera que la suma asegurada coincida con el valor máximo de reconstrucción a nuevo de la/s finca/s siniestrada/s que al respecto se fije, constando en

la póliza que el beneficiario, en caso de siniestro, será el Banco, en cuyo domicilio se debe realizar el pago de las primas. Si no se hiciese el contrato de seguro en la forma indicada, podrá ser formalizado o completado por el Banco a cargo del Prestatario.

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

6.2.2. Inscribir en el Registro de la Propiedad, en su caso, las obras e instalaciones, que se realicen para que en cualquier momento se refleje en el Registro el estado físico real de la finca hipotecada. Para ello, el hipotecante se obliga a hacer declaración de cualquier obra o instalación que se realice.

6.2.3. Realizar en las fincas las obras, reparaciones y demás actos necesarios para su conservación y normal explotación y uso para que no sufran deterioro ni mengüen sus productos. Notificar al Banco inmediatamente cualquier hecho que perjudique el estado físico o el derecho del propietario, así como los actos de enajenación, permitiendo al Banco que inspeccione en cualquier momento a tales efectos las fincas hipotecadas. En caso de expropiación forzosa de alguna de las fincas hipotecadas, además de la obligación de inmediata notificación, la Parte Prestataria apoderará al Banco para que pueda, sin limitación alguna, comparecer en los expedientes que se sigan, instando lo necesario y ejecutando lo procedente, para gestiones y convenir sobre la respectiva expropiación y percibir los precios, indemnizaciones y compensaciones correspondientes que la entidad expropiante deba pagar o llevar a cabo, dándoles la aplicación que se establece en el apartado 6.2.1.

6.2.4. Facilitar al Banco, periódicamente, y en especial al cierre de cada ejercicio económico, sus Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) y/o Declaración de bienes, así como cuantos documentos o antecedentes se estimen necesarios por el Banco para vigilar el buen fin de sus créditos.

SÉPTIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO

7.1. No obstante la fecha de vencimiento establecida para el Contrato en la Condición Particular SEGUNDA, se pacta expresamente que el prestatario perderá el derecho a utilizar el plazo y el Banco podrá declarar vencido el presente Préstamo y reclamar anticipadamente la devolución del capital prestado, o, en su caso, de la parte del mismo no amortizada, intereses ordinarios y de demora, y demás gastos pactados, y exigir todo ello judicial o extrajudicialmente, ejercitando las acciones correspondientes, incluso, en su caso, la acción hipotecaria, en los siguientes supuestos:

7.1.1. Cuando la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del Préstamo, siempre que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas fuera equivalente, al menos, al tres por ciento de la cuantía del capital concedido. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses. El Banco deberá no obstante haber requerido previamente al Prestatario, con una antelación de un mes, advirtiéndolo de la ejecución en caso de impago.

7.1.2. Cuando la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del Préstamo, siempre que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas fuera equivalente, al menos, al siete por ciento de la cuantía del capital concedido. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses. El Banco deberá no obstante haber requerido previamente al Prestatario, con una antelación de un mes, advirtiéndolo de la ejecución en caso de impago.

7.1.3. Si apareciesen cargas no mencionadas en la escritura de las que el Banco no pudiera tener conocimiento y que afecten a la propia finca hipotecada y sean preferentes a la hipoteca que se constituye en este Contrato o se trate de la existencia de contrato de arrendamiento o de una situación posesoria anteriores y distintos de lo declarado en esta escritura o posteriores y contrarios a lo pactado en sus cláusulas.

7.1.4. Cuando la parte deudora incumpliera alguna de las obligaciones contenidas en el apartado 6.2. del presente Contrato.

En los supuestos del apartado 6.2.3, será motivo de vencimiento anticipado el hecho de que alguna de las fincas hipotecadas sufriera deterioro por dolo, culpa o voluntad del dueño, que disminuya su valor en más de un 20% respecto del tipo fijado para subasta y la parte Prestataria

o el propietario, en su caso, no ampliara la hipoteca a otros bienes suficientes en el plazo de 2 meses naturales. El deterioro se acreditará mediante certificación de entidad homologada independiente elegida por el deudor o por mutuo acuerdo entre ambas partes. El Prestatario admite nombramiento por mutuo acuerdo en el supuesto de que el Banco designe una entidad homologada a estos efectos cuando hayan pasado al menos quince días desde que el Banco instó al deudor a nombrar la entidad homologada y no se le haya comunicado dicha designación.

7.2. Otros supuestos de vencimiento anticipado.- También podrá el Banco, respecto de cada una de las fincas hipotecadas, dar por vencido anticipadamente este Contrato y ejercitar las acciones en los siguientes casos:

7.2.1. Cuando se comprobare falseamiento de los datos de la Parte Prestataria en los documentos aportados por ella que sirvan de base a la concesión de los préstamos o a la vigencia del mismo en supuestos no incluidos en el anterior apartado 6.1 de esta misma cláusula.

7.2.2. Si la parte deudora solicitase o fuese declarada en situación concursal y concurriera cualquier otra causa de vencimiento anticipado, siempre y cuando la legislación concursal vigente en cada momento lo permita.

OCTAVA.- AFIANZAMIENTO PERSONAL

[Nota] ⁷

Don/Doña y Don/Doña GARANTIZA, el pago completo del importe total adeudado en virtud del Contrato, por capital, intereses, comisiones o gastos, o por cualquier otro concepto, solidariamente con el Prestatario, bajo las mismas condiciones a éste último, extendiéndose dicha solidaridad con respecto a cualquier otro fiador que concurra aunque proceda de distinto título.

El Fiador renuncia a cualesquiera beneficios de excusión, orden y división que pudieran ser aplicables a su obligación de pago al Banco.

El afianzamiento subsistirá durante la vigencia del Contrato aun cuando por cualquier circunstancia se accediese a demorar el pago de alguno de los vencimientos pactados sin intervención directa de la Parte Fiadora solidaria, quien a tal efecto y desde este momento autoriza tales prórrogas. En consecuencia, vencida por cualquier causa la obligación, el Banco podrá dirigirse simultánea, alternativa o sucesivamente mediante el oportuno procedimiento, no

⁷ En caso de que no existieran Fiadores se debe eliminar la Condición Particular Octava

sólo contra la Parte Prestataria y las fincas hipotecadas sino también contra la Parte Fiadora solidaria.

En los casos de concurso de la Parte Prestataria, ésta y la Parte Fiadora acuerdan expresamente que, con independencia del resultado que arroje la aprobación del convenio concursal o de la intervención o no del Banco en la aprobación de dicho convenio, responderá/n solidariamente y de forma inmediata de la totalidad de la deuda de la Parte Prestataria sin que ninguna quita o espera incluida en el convenio aprobado pueda ser invocada frente al Banco.

CG.07.024 0520

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA.- HIPOTECA

1.1. Importe total garantizado por la hipoteca. Sin perjuicio de su responsabilidad personal (solidaria) ⁸ y universal D./Dña. [.....] y D/Dña.[.....] constituye primera hipoteca voluntaria a favor de TARGOBANK, S.A.U., sobre la/s finca/s descrita en el Expositivo I de este Contrato en garantía de las obligaciones derivadas del Préstamo, que el Banco acepta expresamente.

Las hipotecas cubrirán:

- a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de [.....] euros.
- b) El importe de dos años de intereses ordinarios, al tipo de interés pactado del [.....] % por un total de [.....] euros.
- c) El importe de dos años de intereses de demora al tipo [.....] %, máximo reflejado en el apartado 3.3. de la Condición Particular TERCERA por este concepto, que asciende a [.....] euros.
- d) Una cantidad adicional de ⁹ [.....] euros para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.

Por lo tanto, la finca hipotecada, queda respondiendo hipotecariamente, y a efectos de terceros, por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, que asciende a un total de [.....] euros.

⁸ Cuando sean dos o más los titulares

⁹ Figurará el 5% del principal cuando se grave la vivienda habitual. En el resto de supuestos figurará el 15%, salvo en el caso de empleados que será el 10%

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

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

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

Para que en cualquier momento se refleje en el Registro el estado físico real de la finca hipotecada, el hipotecante se obliga a hacer declaración de cualquier obra o instalación que se realice, facultando al Banco para que si no cumpliera lo anterior en el plazo de tres meses desde el requerimiento que a tal efecto se le haga, pueda otorgar ésta la declaración de obra nueva y solicitar la inscripción correspondiente en nombre del hipotecante, a cuyo efecto se le apodera irrevocablemente, siendo todos los gastos que se deriven de estas actuaciones a cargo del hipotecante.

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

1.3. Acciones. El Banco podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos. La acción personal podrá ejercitarse por el procedimiento de ejecución dineraria previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la acción hipotecaria podrá ejercitarse por el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca previsto en el Título IV del Libro III de la

Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades de su capítulo V, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la presente escritura.

Con independencia del cauce procesal elegido para la ejecución dineraria, las partes acuerdan que la cantidad exigible en la ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida en el presente otorgamiento.

1.4. Venta extrajudicial. Se pacta expresamente que el Banco podrá acudir a la venta extrajudicial prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario sólo para el caso de falta de pago del capital o los intereses de la cantidad garantizada por hipoteca. A tal efecto se indica expresamente el carácter [.....] ¹⁰ de la vivienda hipotecada. Asimismo se designa mandatario para otorgar, en su caso, la escritura de venta en representación del hipotecante, al propio Banco, por quien podrá actuar cualquiera de sus Apoderados con facultades para conceder préstamos hipotecarios o para enajenar por precio bienes inmuebles, sirviendo en todos los casos como título para la ejecución la presente escritura.

En el caso de que el Banco acuda a la venta extrajudicial el domicilio para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar y el valor de tasación de la/s finca/s hipotecada/s serán, respectivamente, los establecidos en los apartados 4 y 5 de esta misma cláusula.

1.5. Domicilio. Se señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el que se cita en la “comparecencia”, o en su caso en la “intervención” para cada uno de los otorgantes.

1.6. Tasación. A los efectos procesales y para que sirva como tipo en la subasta que corresponda, tasan las fincas que se hipotecan en el importe de [.....] euros, que se corresponde con el valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, cuya copia del certificado de tasación se incorpora como Anexo de esta escritura.

1.7. Administración y posesión interina. Para los casos previstos en las Leyes Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, el hipotecante concede a la ejecutante la administración y posesión interina de las fincas hipotecadas, con expresa facultad para administrarlas y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del Préstamo, cantidades anticipadas por el Banco y sus intereses y al de los gastos de conservación y explotación de las fincas, incluidos los honorarios de administración que sean procedentes.

¹⁰ Indicar lo que proceda: “habitual/no habitual”

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

SEGUNDA.- CESIÓN DEL CRÉDITO

“La Entidad acreedora se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, el crédito hipotecario dimanante de este Contrato, con cuanto le sea inherente y accesorio, y/o su posición contractual en el presente contrato, a lo cual la parte Prestataria otorga expresamente su consentimiento.”

[Nota] ¹¹

TERCERA.- COMPENSACIÓN

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

CUARTA.- PACTOS COMPLEMENTARIOS

4.1. Autorización de segundas copias. De acuerdo con el artículo 234 y concordantes del Reglamento Notarial de 2 de Junio de 1944, tanto la Parte Prestataria como los hipotecantes, autorizan expresa e irrevocablemente, y desde este mismo instante, al Banco para solicitar por sí solo la expedición de segundas y posteriores copias de la presente escritura, incluso con

¹¹ **Para operaciones de Cataluña sustituir el párrafo indicado entre comillas por el siguiente:**

“La Entidad acreedora se reserva la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad, el crédito hipotecario dimanante de este Contrato, con cuanto le sea inherente y accesorio. De conformidad con el artículo 569-28 del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, el Banco procederá a notificar a la parte prestataria y, en su caso, al hipotecante no deudor, el hecho de la cesión, los datos del cesionario y las condiciones esenciales de la misma.”

eficacia ejecutiva a los efectos prevenidos en el número 4º, del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4.2. Solicitud de presentación en el Registro. Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Art. 249 del Reglamento Notarial, y el Art. 17 bis de la Ley del Notariado, introducido por Ley 24/2001 de 27 de Diciembre. De dicha presentación, así como de la correspondiente comunicación del registro destinatario, dejaré constancia en la matriz.

Solicitud subsidiaria.- Para el caso de que hubiera problemas técnicos para el envío o la recepción telemática, o la confirmación de dicho envío no se produjera en un tiempo prudencial, me solicitan que remita por telefax comunicación a los efectos de practicar el asiento de presentación, de cuya remisión, y de la confirmación de la recepción del Registrador y su decisión de practicar o no el asiento de presentación, dejaré constancia en la matriz.

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

En relación con lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y a los efectos de remisión tanto de la copia simple de la escritura de préstamo como de la nota simple literal de la inscripción practicada, la Parte Prestataria facilita la siguiente dirección electrónica: [.....]

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

QUINTA.- APODERAMIENTO

La Parte Prestataria, Hipotecante y Fiadora, otorgan poder especial a cualquier apoderado de TARGOBANK S.A.U., para que con carácter solidario únicamente, para caso de ser necesario, realice las gestiones necesarias para asegurar la correcta inscripción de la presente en el Registro correspondiente, firmando al efecto cuantos documentos públicos o privados fueren

necesarios, otorgando, en su caso, escrituras de subsanación, aclaratorias y complementarias de la presente.

GESTIÓN.- Se considera como presentante del presente título por designación a la Gestoría “.....”, con C.I.F. número, y fija como domicilio para notificaciones el de la indicada gestoría, que es en

[Nota]¹²

SEXTA.- INFORMACION BASICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos de carácter personal recogidos en este documento pueden ser objeto de un tratamiento automatizado, siendo el responsable del mismo TARGOBANK S.A.U. La finalidad principal con la que trataremos sus datos es la formalización, desarrollo y ejecución del crédito o préstamo al que se refiere este Contrato, así como de las garantías asociadas.

En este contexto, si solicita o mantiene contratos de financiación con nosotros, consultaremos su historial crediticio en la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE). Así mismo, estamos obligados a comunicar a la CIRBE los datos necesarios para identificar a las personas con quienes mantenemos, directa o indirectamente, riesgos de crédito, así como las características de dichas personas y riesgos, incluyendo, en particular, aquellas que afecten al importe y a la posibilidad de recuperación de éstos, y si lo fuera, su condición de empresario individual.

Podremos consultar sus datos en sistemas de información crediticia mientras mantenga con nosotros una relación contractual que implique el abono de una cuantía pecuniaria, y también cuando solicite la celebración de un contrato que suponga financiación, pago aplazado o facturación periódica.

¹² **Para operaciones de Cataluña incluir esta Cláusula:**

“SEXTA.- SUMISIÓN A ARBITRAJE

En relación con lo dispuesto en el artículo 133-1 del Código de Consumo de Cataluña, en su redacción dada por la Ley 20/2014 de 29 de diciembre, la Parte Prestataria manifiesta que, con carácter previo al otorgamiento del presente Contrato, fue informada de manera expresa por parte del Banco, de que esta entidad no acepta someterse al arbitraje como sistema de solución de conflictos”.

*****Reenumerar las Condiciones Generales siguientes en caso de haber incluido la Cláusula relativa al Arbitraje***.**

En el caso de producirse algún impago, este podrá ser comunicado a ficheros de solvencia e información crediticia tales como ASNEF-EQUIFAX y BADEXCUG-EXPERIAN, además de la CIRBE. Estas comunicaciones cumplirán con los procedimientos, derechos y garantías que en cada momento establezca la normativa vigente.

Así mismo, sus datos serán tratados para la elaboración de perfiles, con fines de mercadotecnia directa y de cumplimiento de obligaciones legales, en particular para la evaluación de riesgos y solvencia, la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, de las políticas de concesión responsable de préstamos y créditos a los consumidores, de regulación de los contratos de crédito inmobiliario, y de prevención del fraude.

Las bases de legitimación principales de estos tratamientos son la ejecución de un contrato, la aplicación de medidas precontractuales o el cumplimiento de obligaciones legales.

Para la consecución de dichos fines, y además de los citados sistemas de información crediticia, sus datos podrán ser comunicados a prestadores de servicio que actúen como encargados de tratamiento de datos, empresas de Crédit Mutuel Alliance Fédérale y organismos públicos en cumplimiento de obligaciones legales. Con carácter general, sus datos personales sólo se conservarán durante el tiempo estrictamente necesario para las finalidades para las que fueron recabados.

Usted podrá ejercer los derechos de acceso a sus datos personales, de rectificación de datos inexactos o de supresión cuando, entre otros motivos, los datos ya no sean necesarios para las finalidades para los que fueron recogidos. En determinadas circunstancias también podrá solicitar la limitación del tratamiento de sus datos, en cuyo caso únicamente los conservaremos, debidamente bloqueados, para el ejercicio o defensa de reclamaciones. Finalmente, y por motivos relacionados con su situación particular, también podrá ejercer el derecho de oposición y portabilidad.

Para ejercer estos derechos deberá remitir un escrito a la entidad, junto con un documento oficial que le identifique, ya sea mediante correo postal a TARGOBANK S.A.U (Dpto. Cumplimiento Normativo) - C/ Ramírez de Arellano 29, 28043 - Madrid, o bien a la dirección de correo electrónico cumplimiento@targobank.es

Le informamos, así mismo, del derecho que le asiste a presentar reclamación ante la autoridad de control (Agencia Española de Protección de Datos - C/ Jorge Juan 6, 28001 - Madrid - www.aepd.es)

Puede consultar información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web (<https://www.targobank.es/es/proteccion-de-datos.html>), así como solicitarla en nuestra Red de sucursales.

SÉPTIMA.- LEGISLACION Y FUERO APLICABLE

El Contrato está sometido y se interpretará de acuerdo con la legislación española. Las Partes, según actúan, para todos los procedimientos en que legalmente esté permitido, de común acuerdo y con renuncia expresa a cualquier otro fuero que ahora o en adelante pudiera corresponderles, se someten para el cumplimiento, interpretación y para cuantas cuestiones se susciten respecto al presente Contrato a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Primera Instancia de la localidad cabeza de partido judicial donde radiquen la/s finca/s hipotecada/s.

ANEXO [.....] CUADRO DE AMORTIZACIÓN

**ANEXO [.....] A LA ESCRITURA
CERTIFICADO DE TASACIÓN**