

La Ley 5/2019 reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario establece, entre otras obligaciones de transparencia en relación con los contratos de préstamo inmobiliario, la de publicar en la página web las cláusulas contractuales utilizadas en los contratos de préstamo inmobiliario que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación.

Contratos de préstamo inmobiliario: Hipoteca tipo fijo general

## DENOMINACIÓN FORMULARIO; HIPOTECA TIPO FIJO GENERAL

==== C E S I M, S.L. ====

### CONDICIONES APLICABLES A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS A PERSONAS FÍSICAS

#### CONDICIONES FINANCIERAS

##### [Primera - CAPITAL ]

a) **Capital prestado:** **CESIM S.L.** presta a la parte deudora \_\_\_\_\_, cuando se trate de más de una persona, añadir “con carácter solidario”, la cantidad de \_\_\_\_\_ **EUROS (XX.XXX,XX €)**, que dicha parte deudora declara recibidos a todos los efectos legales, con garantía hipotecaria sobre el objeto de este instrumento precedentemente descrito en el expositivo "II", obligándose a reintegrarlo junto con los intereses, costas y gastos pactados. El préstamo no ha sido concedido para la adquisición de vivienda habitual. El destino del préstamo es la refinanciación de deudas y obtención de liquidez de la parte prestataria.

##### b) **Forma de entrega del capital:**

Manifiestan que la entrega de la cantidad se ha realizado mediante la entrega de \_\_\_\_\_ cheques de los cuales deduzco testimonio que incorporo a la presente, y/o mediante transferencia bancaria por importe de \_\_\_\_\_ EUROS (XX.XXX,XX €) procedentes de la cuenta número ESXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX a la cuenta número ESXX XXXX XXXX XXXX XXXX de la que es titular \_\_\_\_\_ .

## [Segunda - AMORTIZACIÓN ]

a) **Plazo:** \_\_\_\_ años.

b) **Fecha de finalización del plazo:** El periodo de amortización del préstamo finaliza el día \_\_\_\_\_ de X.XXX.

c) **Amortización de capital e intereses.-** La amortización del préstamo y pago de intereses se realizará mediante \_\_\_\_\_ **CUOTAS**, comprensivas de capital e intereses que serán satisfechas los días XX de cada mes hasta su finalización, según cuadro de amortización que se incorpora a la presente.-

d) **Domicilio de pago:** Las expresadas cuotas se abonarán en la cuenta que la parte acreedora tiene abierta en el Banco \_\_\_\_\_ ESXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, pudiendo la misma designar otra cuenta en cualquier momento, notificándoselo a la parte deudora.

e) **Imputación pagos:** Las partes convienen que, si la parte prestataria se constituyera en mora, los pagos que se efectúen a cuenta de la deuda atrasada serán aplicados por el siguiente orden de imputación hasta donde alcancen: en primer lugar al pago de las costas judiciales, si estas se hubieran generado; en segundo lugar al pago de las comisiones y gastos

ocasionados; en tercer lugar al pago de los intereses de demora; en cuarto lugar al pago de los intereses remuneratorios; y en último lugar a la amortización del principal adeudado.

**f) Condiciones para la amortización anticipada voluntaria.** La parte prestataria podrá efectuar amortizaciones anticipadas a cuenta del capital, tanto totales como parciales, pudiendo en éste último caso optar entre reducir la cuota de amortización o reducir el número de plazos pendientes, y si nada especificase, se entenderá que opta por reducir la cuota de amortización.

La amortización anticipada deberá reunir las siguientes condiciones:

**1)** Deberá hallarse al corriente en el pago de todas las obligaciones dimanantes de lo establecido en la presente escritura.

**2)** Tanto en el caso de amortización parcial como total, la parte prestataria vendrá obligada a pagar a la parte acreedora, la comisión o compensación pactada en la cláusula donde se contienen las comisiones.

**3)** Las entregas anticipadas que realice la parte prestataria serán aplicadas de conformidad con el orden de imputación de pagos previsto en el apartado anterior.

**4) Alteración del calendario de amortización.** Fuera del caso de amortización parcial anticipada contemplado en el precedente apartado f.3, no podrá la parte prestataria alterar o modificar unilateralmente el plazo de amortización. Consecuentemente, en caso de variación del tipo de interés se modificará el importe de la cuota, pero no el número de cuotas pendientes, salvo si ambas partes de común acuerdo así lo establecieran en la correspondiente escritura de novación modificativa.

### **[TERCERA - INTERESES ORDINARIOS]**

**a)** Tipo de interés.- **(X,XX%)** \_\_\_\_\_ por ciento.-

El capital del préstamo devengará desde el momento de su entrega un interés nominal anual anteriormente señalado.

**b) Tipo de interés modalidad, y devengo.-** El interés será fijo durante toda la vigencia del contrato, se devengarán diariamente y se liquidarán en la forma pactada en la cláusula "SEGUNDA".

**c) Cálculo de intereses.-** El interés ha sido calculado por el sistema francés y por días naturales con la fórmula siguiente:  $C \times I / 1 - (1 + It)$

Donde C = capital. I = interés. T = tiempo.-

Para el cálculo de los intereses, se entenderá que el año tienen 360 días y el mes 30 días. -

#### **[CUARTA - T.A.E.]**

**La Tasa Anual equivalente es del (XX,XX%) \_\_\_\_\_  
por ciento.-**

Manifiesta la parte acreedora que dicha T.A.E. ha sido calculada conforme a la Circular 8/90, de 7 de septiembre, del Banco de España, publicada en el B.O.E. 226 de 1.990, modificada parcialmente por la 13/93 de 21 de diciembre y 5/94 de 22 de julio, ambas del citado Banco de España y según el anexo 2 de la Ley 5/2019, de 16 de marzo. -

#### **[QUINTA - COMISIONES]**

Comisión de apertura.- El préstamo devenga una comisión de apertura, por una sola vez, devengada y abonada en este acto, por importe de \_\_\_\_\_ **EUROS (X.XXX,XX €).**

Comisión de reclamación de impagados.- Se fija una comisión de XX,XX € por cada cuota impagada que sea objeto de reclamación judicial o extrajudicial.-

Comisión por amortización anticipada.- En los supuestos de amortización anticipada voluntaria la parte prestamista, en el mismo momento de producirse la amortización, percibirá una comisión por amortización anticipada, total o parcial, de X,XX% sobre el CAPITAL que se AMORTIZA, comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, que 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.-

#### **[SEXTA - GASTOS E IMPUESTOS:]**

Son de cuenta y cargo de la parte acreedora todos los gastos de estudio, otorgamiento de la presente escritura, los de Registro de la Propiedad, tributos, tasas, contribuciones, impuestos, arbitrios y exacciones de todo orden que procedieran por razón de la constitución o modificación de la hipoteca, y en general cuantos se derivasen de este contrato o sean mencionados en él.

Serán de cuenta de la parte deudora los gastos de la tasación del inmueble, de carta de pago y cancelación de hipoteca en su día, incluidos los de desplazamiento, si lo hubiera. Asimismo, serán de cargo de la parte deudora todos los gastos y costas que, en su caso, se ocasionen por la reclamación y ejecución judicial o extrajudicial de la hipoteca, incluso honorarios de Notario, Letrado y Procurador.

## **[SÉPTIMA - INTERESES DE DEMORA:]**

**a) Tipo de interés de demora:** (XX,XX%) \_\_\_\_\_ por ciento nominal anual.-

**b)** La falta de pago de cualquiera de las cuotas devengará sobre el principal impagado, desde la fecha de vencimiento, sin necesidad de requerimiento previo, el interés reseñado al inicio del párrafo anterior. Sin necesidad de intimación o requerimiento alguno, calculado y liquidable del mismo modo que los intereses ordinarios, pero por meses comerciales de treinta días o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos.

**c)** Las cantidades resultantes como indemnización se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho de la parte prestamista a exigir la indemnización devengada hasta cada momento.

## **[OCTAVA - RESOLUCIÓN y RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL PRÉSTAMO:]**

La parte prestamista podrá dar por vencido anticipadamente el préstamo y exigir la totalidad de las obligaciones, además de las causas generales en Derecho, por las siguientes causas:

- **a) Impago de cuotas:** Se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:
  - **a)** Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
  - **b)** Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
    - **I.** Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del

préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

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

**b) No inscripción en el Registro:** Si la hipoteca no pudiera inscribirse en el Registro de la Propiedad, por causa no imputable a la parte acreedora, en el plazo de dos meses contados a partir del día de hoy.

**c) Falsedad:** Cuando se comprobare falseamiento por la parte prestataria en sus declaraciones y/o documentos aportados por ella que sirvan de base para la concesión del préstamo.

## **CLÁUSULAS DE GARANTÍA**

**A] Constitución de hipoteca:**

a) Parte deudora e hipotecante: \_\_\_\_\_

b) Parte deudora no hipotecante: \_\_\_\_\_

c) Parte acreedora: **CESIM S.L.**

d) Derecho Hipotecado: XXX % del PLENO DOMINIO DE LA FINCA REGISTRAL numero XX.XXX.

Sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada que asume la parte prestataria para el cumplimiento y el pago del préstamo, la parte hipotecante, de acuerdo con lo previsto en el artículo 217 del Reglamento de la Ley Hipotecaria en su caso, constituye una sola hipoteca sobre el "derecho hipotecado" de su propiedad descrito en el expositivo I de esta escritura, a favor de la parte acreedora.

e) Aceptación de la hipoteca: La parte acreedora, por medio de su representante en este acto, acepta la constitución de hipoteca a su favor.-

f) Responsabilidad hipotecaria en euros:

La hipoteca se constituye en garantía de:-

El capital prestado o principal: **XX.XXX,XX** €  
(\_\_\_\_\_ **EUROS**).

De los intereses ordinarios hasta: **X.XXX,XX** €  
(\_\_\_\_\_ **EUROS**).

De intereses de demora hasta: **XX.XXX,XX** €  
(\_\_\_\_\_ **EUROS**)

Costas: **XX.XXX,XX** € (\_\_\_\_\_ **EUROS**)

Total Responsabilidad: **XX.XXXXX** €  
(\_\_\_\_\_ **EUROS**).

### **B] Extensión de la hipoteca:**

Esta hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y además por pacto expreso a todo cuanto referido en dichos artículos no sería objeto de extensión si no mediare este convenio , sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 del citado cuerpo legal.

### **C] Conservación de la garantía:**

La parte prestataria y/o hipotecante se obliga a conservar el inmueble con la diligencia debida, así como a realizar las reparaciones necesarias y a poner en conocimiento de la parte prestamista, en el término de quince días, cualquier novedad dañosa.

### **D] Seguros, siniestros y expropiación forzosa:-**

La parte prestataria y/o hipotecante se obliga a tener asegurada la finca hipotecada asegurada durante el periodo de vigencia de la operación y, vencido el plazo pactado, mientras la parte prestataria no haya terminado de pagar la hipoteca, mediante un seguro de los denominados a todo riesgo en una compañía de reconocida solvencia por un capital no inferior al valor de seguro según informe de tasación sobre la finca.

Si por motivo de siniestro o por causa de expropiación forzosa tuvieran los propietarios de las fincas hipotecadas que recibir alguna cantidad, cede la indemnización fijada por la compañía u organismo expropiador a la parte prestamista, que la percibirá en su nombre hasta donde alcance para el reintegro de lo que en aquel momento se le adeude por razón del préstamo, a tal efecto apoderan irrevocablemente a dicha parte

prestamista, para ello, la cual destinará las cantidades que con tal motivo perciba a la amortización del principal e intereses hasta donde alcanzase.

**E] Ejecución judicial, notificación de saldo, domicilio para notificaciones y tasación.-**

a) En caso de producirse el impago y/o incumplimiento de las obligaciones pactadas, las partes pactan que la deuda ocasionada podrá ser reclamada judicialmente mediante el ejercicio de la acción personal contra la parte deudora o la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos admitidos en Derecho, **con excepción del extrajudicial.**

b) La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se describen en el Capítulo V, que será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si venciere al menos doce 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 doce meses, conforme al artículo 693-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

c) Notificación del saldo deudor: La parte acreedora y deudora aceptan expresamente que la notificación del saldo deudor prevista en el artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pueda acreditarse mediante remisión de carta certificada, o con acuse de recibo, telegrama, burofax, o cualquier

otro medio que permita tener constancia de su remisión al deudor al domicilio pactado para notificaciones.-

d) La entidad acreedora se reserva el derecho de ceder, total o parcialmente, su crédito. Dicha cesión será notificada al deudor, si bien la falta de notificación no afectará en modo alguno a la validez de la cesión.

e) Domicilio de notificaciones: La parte prestataria e hipotecante señalan como domicilio legal para la práctica de los requerimientos y notificaciones en: XXXXX – \_\_\_\_\_

f) Valor a efectos de subasta: Las partes tasan la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta en procedimiento judicial en: **XXX.XXX,XX** € ( \_\_\_\_\_ **EUROS**).

### **G] Obligaciones de carácter personal:-**

La parte prestataria y/o hipotecante se obliga a: -

a) A hallarse al corriente del pago de toda clase de impuestos, primas de seguro y gastos de comunidad que corresponda satisfacer por la finca hipotecada, quedando facultada la parte acreedora para abonar a los acreedores correspondientes cualquier descubierto que resultase y para cargarlo en la cuenta deudora de la parte prestataria.-

b) A no celebrar contrato de arrendamiento alguno, de conformidad con el artículo 219,2º del Reglamento Hipotecario, sin consentimiento escrito de la parte acreedora, en tanto subsista la hipoteca, por cantidad inferior a la necesaria para que la renta anual, capitalizada al seis por ciento, cubra la

responsabilidad total asegurada por la presente hipoteca y por las cargas preferentes a la misma.-

## **OTRAS CLÁUSULAS**

### **UNO) Subsanaciones y rectificaciones:**

a) Si la calificación registral estimase que cualquiera de los pactos, cláusulas, párrafos, menciones o apartados de esta escritura no es inscribible, los otorgantes aceptan tal calificación y consienten que, denegando la inscripción de los mismos, se inscriba este título y quede constituida la hipoteca. No obstante lo anterior, los prestatarios autorizan si ello fuese necesario expresamente que se solicite con el fin de salvaguardar sus derechos, anotación suspensiva de asiento en el registro correspondiente.

b) La parte prestataria y/o hipotecante se obliga a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad.

c) Todos los comparecientes facultan expresamente a \_\_\_\_\_, mayor de edad, \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº XX.XXX.XXX-X y a \_\_\_\_\_, mayor de edad, \_\_\_\_\_, con D.N.I. nº XX.XXX.XXX-X, todos ellos vecinos de \_\_\_\_\_, con domicilio en la \_\_\_\_\_, otorgándoles el correspondiente poder expreso, para que: ellos mismos, por sí solos y en nombre de los comparecientes otorguen y/o modifiquen

las escrituras de subsanación o complemento de la presente necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, se les apodera expresamente para que ellos mismos, por sí solos y en nombre de la parte deudora e hipotecante puedan solicitar y obtener de cualquier banco, caja o entidad financiera de crédito, información sobre la existencia o subsistencia y saldo de los gravámenes que afecten a la finca y que tengan carácter preferente al que por medio de la presente se constituye.

**DOS) Copias:** La parte prestataria consiente que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas y posteriores copias de la presente escritura solicite la parte acreedora, dispensándose del cumplimiento de cualquier requisito establecido para tal fin, solicitando desde ahora las partes del Notario, que así lo haga constar en el pie y nota de expedición.

**TRES) Autorización para gestionar:**

Los comparecientes autorizan a \_\_\_\_\_ (se indicará la Gestoría), con domicilio en \_\_\_\_\_, XXXXX, con domicilio en calle \_\_\_\_\_, y con C.I.F. XXXXXXXXXX para que pueda llevar a cabo la tramitación de la presente escritura, ante la Consellería de Economía y Hacienda de la \_\_\_\_\_, o sus Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario o el organismo liquidador correspondiente de la comunidad autónoma competente, a los efectos del cumplimiento de las obligaciones derivadas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y/o Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, autorizándole a la confección de las autoliquidaciones, pago de los citados Impuestos, y

presentación y retirada del documento también en todo tipo de Registros Públicos.

#### COMPROBACIONES Y ADVERTENCIAS:

a) El préstamo ha sido confeccionado con arreglo a minuta facilitada por la parte acreedora y la escritura sido redactado en lengua castellana, a instancia de ambas partes.

b) En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Condiciones Generales de la contratación (Ley 7/98 de 13 de Abril de 1998) tienen carácter de tales Condiciones todas las contenidas en el presente contrato, excepto las que regulan:

La cuantía del contrato,

El vencimiento y amortizaciones,

El tipo de interés

Y las comisiones,

La parte prestataria y los fiadores en su caso han sido informados de las Condiciones Generales de este contrato y se le ha entregado un ejemplar del mismo y cuyo contenido tiene a su disposición.

c) En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 5/2019 de 15 de marzo de 2019, hago constar:

1.- Que yo el Notario he advertido expresamente al cliente o parte deudora del valor y alcance de las obligaciones que asume por este instrumento público.

2.- Que no existen discrepancias de ningún tipo entre las condiciones financieras de FEIN y las cláusulas financieras de este documento.

Que he comprobado que el coste efectivo de la operación que consta a los efectos informativos en el documento, se corresponde efectivamente con las condiciones financieras del préstamo.

3.- Que está prevista la comisión del X% sobre el capital amortizado, en caso de reembolso anticipado.

4.- Y que he comprobado que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el prestatario comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.

**Ley Datos:** En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter personal, los otorgantes han sido informados y aceptan que los datos recogidos en el presente documento, van a ser incorporados a un fichero de tratamiento automatizado y no automatizado. Esta información pasará a formar parte de una base de datos necesaria para gestionar las relaciones con los clientes y ejercer las actividades propias de la Notaría, conservándose en la misma con carácter confidencial.

El Responsable del Fichero es la Notaria con domicilio a estos efectos en \_\_\_\_\_.

Podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición mediante solicitud dirigida al Responsable del Fichero, a la dirección indicada, acompañada de su DNI u otro documento oficial de identificación, especificando el derecho que desea ejercitar.

Así mismo, se le informa que el Responsable del Fichero únicamente realizará cesiones de sus datos a aquellas Administraciones Públicas que disponga la legislación vigente.

