

Préstamo Hipoteca Variable

En

Ante mí, D.....

Notario del Ilustre Colegio de.....

COMPARECEN

De una parte D.....

de otra, D.....

y de otra los AVALISTAS D.....

los cuales se constituyen en este acto como fiadores garantes de las obligaciones contraídas por la parte prestataria con ARQUIA BANK, S.A. por razón de este préstamo a su vez solidariamente entre sí y con aquel al pago a la entidad prestataria en la forma y plazos establecidos en este documento, del capital del préstamo, sus intereses y gastos de cualquier clase. A tal efecto los fiadores renuncian en este acto al beneficio de excusión, orden y división de bienes del deudor principal. El presente afianzamiento y las obligaciones dimanantes del mismo para el fiador, se regirán por lo previsto en los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y 1144, 1822 y 1831, y concordantes del Código Civil y subsistirán mientras ARQUIA BANK, S.A. no quede totalmente reintegrada del capital del préstamo concedido, sus intereses y gastos de cualquier clase, quedando relevada dicha entidad de efectuar notificación alguna al acreedor por la falta de pago del deudor principal.

INTERVIENEN

El/Los primero/s, en nombre y representación de la sociedad anónima denominada "ARQUIA BANK, S.A.", en la que desempeña/n el cargo de apoderado/s, según asegura/n el/los señor/es compareciente/s. Constituida por tiempo indefinido como cooperativa de crédito mediante escritura autorizada el 2 de marzo de 1983 por el notario con residencia en Barcelona D. Luis Riera Aisa, con domicilio en Madrid, calle Barquillo, 6, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36871, Folio 136, Hoja M-659820, Inscripción 36ª, y en el Registro del Banco de España con el nº 3183. Mediante escritura autorizada por el Notario con residencia en Barcelona D. Roberto Follia Camps el 1 de Febrero de 1994, con el nº 258, causante de la inscripción 38ª en el Registro Mercantil, e inscrita en el Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas del Registro de Cooperativas-Sección Central-, al Tomo XXVI, Folio 2593, y bajo el asiento nº 36, cambió su primitiva denominación de CAJA COOPERATIVA DE LOS ARQUITECTOS, S. COOP. DE CRÉDITO LTDA., por la de "CAJA COOPERATIVA DE ARQUITECTOS S. COOP. DE CRÉDITO", y se adaptaron sus Estatutos Sociales a la Ley 13/1989, de 26 de Mayo, y al real Decreto 84/1983, de 22 de enero. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario D. Roberto Follia Camps el 5 de octubre de 1994, con el nº 2562, causante de la inscripción 47ª, en el Registro Mercantil e inscrita en el Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas, al tomo XXVI, folio 2593, y bajo el asiento nº 45, adoptó la denominación de "CAJA DE ARQUITECTOS S. COOP. DE CRÉDITO".

Finalmente mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. José Blanco Losada el 21 de febrero de 2019 bajo el número 827 de su protocolo, se transformó en Sociedad Anónima (Banco) adoptando la denominación de ARQUIA BANK, S.A.

C.I.F. número A08809808.

Me acredita/n su representación, que asegura/n subsiste íntegramente, mediante poder otorgado ante el Notario con residencia en D. en fecha y bajo número de su protocolo, poder que tengo a la vista y acompañaré por testimonio a las copias que de la presente se libren.

Y los restantes comparecientes D.
.....
en su propio nombre y derecho y D.
en nombre y representación de, con
domicilio en
e inscrita en el Registro Mercantil de, al folio del tomo y con el
Código de Identificación Fiscal.....
Les conozco y juzgo con capacidad legal suficiente, en las calidades que intervienen, para el
presente otorgamiento y, para su formalización establecen los siguientes

PACTOS

PRIMERO.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO

ARQUIA BANK, S.A., en adelante "ARQUIA", entrega en este acto a D.
.....
.....
en adelante la parte prestataria, quien recibe, en concepto de préstamo, la suma de
..... EUROS,
mediante abono en la cuenta número

La finalidad de este préstamo es

SEGUNDO.- AMORTIZACIÓN

El presente préstamo vencerá el de de

Desde el día de hoy, de ... de, hasta el día ... de ... de devengará una cuota de
importe, comprensivo de intereses, de Euros.

A partir del ... de de hasta el ... de ... de devengará 11 cuotas de importe,
comprensivo de capital e intereses de Euros.

A partir del día ... de ... de la parte prestataria satisfará a ARQUIA cuotas
mensuales/trimestrales sucesivas, (o sea que la primera cuota se satisfará el de.... de y
la última el ... de de ...), y cuyo importe vendrá determinado por aplicación de lo dispuesto
en los sucesivos pactos tercero y tercero bis.

La parte prestataria podrá cancelar anticipadamente su deuda. Asimismo, podrá anticipar de
forma voluntaria cantidades a cuenta de la suma adeudada, siempre que el importe de dicho
anticipo sea como mínimo del cinco por ciento del principal del préstamo.

En el supuesto de anticipación de cantidades a cuenta, se modificará -a elección del
prestatario- el nuevo importe de las cuotas ó en su caso la nueva fecha de vencimiento de la
operación, recalculándose en base al nuevo capital pendiente y al tipo de interés vigente en el
momento del reembolso.

TERCERO.- INTERESES ORDINARIOS.

La cantidad prestada devengará a partir del día de hoy y hasta el inclusive, el%
de interés nominal anual, liquidable por meses/ trimestre vencidos y calculado sobre la suma
pendiente de devolución en cada momento.

El importe absoluto de los intereses devengados, vendrá determinado por aplicación de la
siguiente fórmula:

$$\text{Intereses} = \text{Capital Pendiente} \times \text{Período} \times \text{Tipo de Interés Anual} / 36.000$$

Período = 30 días si es mensual ó 90 días si es trimestral.

Pasado este período inicial, el anteriormente indicado tipo de interés será revisado anualmente de conformidad con lo establecido en el pacto tercero bis.

En el supuesto de vencimiento anticipado por alguna de las causas previstas en el pacto sexto bis, los intereses devengados hasta la fecha se entenderán devengados diariamente, se liquidarán en la fecha de vencimiento anticipado y su cálculo se realizará *por aplicación de la siguiente fórmula*:

$$\text{Intereses} = \text{Capital Pdte} \times (1 + (\text{Interés nominal} / \text{Periodicidad} / 100))(\text{días/periodo}) - \text{Capital Pdte}$$

Periodicidad = 12 Si es mensual ó 4 si es trimestral

TERCERO BIS.-TIPO DE INTERÉS VARIABLE

Pasado este período inicial el tipo de interés podrá ser modificado al alza o a la baja, anualmente, aplicando como tipo de interés, cada año, el que resulte de sumar ____ puntos enteros al tipo de referencia denominado “Referencia Interbancaria a un año” (EURIBOR), que se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia Euribor 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 Euribor al plazo de doce meses, tomando en cuenta para cada revisión anual, el último tipo de referencia publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, dos meses antes de la fecha en que corresponda efectuar la revisión.

En ningún caso el capital prestado devengará intereses a favor del deudor, esto es, el interés remuneratorio no podrá ser negativo.

No obstante, en el supuesto que dicha referencia dejara de publicarse en el futuro, se adoptará como nuevo tipo de interés nominal anual el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por el conjunto de las entidades de crédito publicado en el Boletín Oficial del Estado, dos meses antes a aquel en que corresponda efectuar la revisión, cualquiera que sea la referencia del mes a que haga alusión tal índice.

Si se reemprendiese la publicación en el Boletín Oficial del Estado del Índice de Referencia adoptado como Tipo de Referencia o, en su caso, del Índice de Referencia que permite la determinación del tipo de Referencia Substitutivo, volverán a utilizarse, con preferencia del primero sobre el segundo si se reemprendiese la publicación de ambos, para el cálculo del tipo de interés nominal anual correspondiente a la anualidad siguiente.

En todo caso, quince días antes de aplicar el nuevo tipo de interés, ARQUIA lo comunicará al prestatario quien, si lo rechaza, lo comunicará fehacientemente a ARQUIA antes de la fecha de aplicación del tipo revisado y, en el plazo de un mes a partir de entonces deberá cancelar anticipadamente el préstamo. Durante dicho período se devengarán intereses al último tipo aplicado. Transcurrido este período sin que el prestatario haya reembolsado el principal, intereses, impuestos y gastos que le correspondieren, podrá ARQUIA resolver definitivamente el contrato con efectos desde el término del expresado plazo de cancelación, aplicando a las cantidades pendientes de reintegro, hasta su total cobro, el interés de demora que corresponda de acuerdo con lo pactado en la presente escritura.

TERCERO BIS II.- BONIFICACIONES

El tipo de interés será objeto de bonificaciones acumulativas, **con una bonificación máxima de 0,75 puntos**, las cuales se aplicarán siempre que, ininterrumpidamente, durante toda la vida del préstamo, se cumplan por la parte prestataria las siguientes condiciones:

- Se reducirá en 0,50 puntos porcentuales, si la parte prestataria suscribe o tiene suscrito seguro de vida de amortización del préstamo contratado bajo la mediación de Arquia Banca

Mediación Operador de Banca Seguros Vinculado, S.A., por la totalidad del importe del préstamo.

- Se reducirá en 0,25 puntos porcentuales, si la parte prestataria suscribe o tiene suscrito seguro multirriesgo de hogar contratado bajo la mediación de Arquia Banca Mediación Operador de Banca Seguros Vinculado, S.A., con la cobertura de un continente por un importe igual al valor de tasación del inmueble (excluido el valor del suelo) y de contenido por un importe mínimo de 20.000 euros.

- Se reducirá en 0,25 puntos porcentuales, si la parte prestataria suscribe o tiene suscrito bajo la mediación de Arquia Banca Mediación Operador de Banca Seguros Vinculado, S.A. un seguro de protección de pagos, asegurando el pago de las cuotas periódicas del presente préstamo hipotecario por causas derivadas de desempleo o incapacidad temporal por parte del prestatario.

- Se reducirá en 0,50 puntos porcentuales, si la parte prestataria suscribe o tiene suscritos Fondos de Inversión ARQUIA cuyo saldo medio mensual sea igual o superior al 50% del capital pendiente del préstamo hipotecario en cada momento.

- Se reducirá en 0,50 puntos porcentuales si la parte prestataria tiene formalizado bajo la mediación de Arquipensiones, S.A. un Plan de Pensiones de importe igual o superior al 50% del capital pendiente del préstamo hipotecario en cada momento.

Las citadas bonificaciones dejarán de aplicarse en el momento en que hayan cesado las condiciones necesarias para su aplicación, sin perjuicio de restablecerlas si nuevamente se diese tal circunstancia.

ARQUIA se reserva la aplicación de las mencionadas bonificaciones, cuando la parte prestataria no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas del préstamo, aunque se haya cumplido la contratación de los productos antes aludidos

CUARTO.- COMISIONES

Además de los gastos a cargo del prestatario que se relacionan en el pacto quinto, el presente préstamo devenga una comisión de apertura, por una sola vez del..... sobre su importe, es decir la suma de euros, que se adeudarán en la cuenta especificada en el pacto primero en la fecha de formalización del presente préstamo hipotecario.

1) En los supuestos de reembolso anticipado, la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer lo siguiente:

a) Cuando el prestatario, fiador o garante sea una persona física y el presente préstamo tenga por objeto:

- Hipotecar un inmueble de uso residencial.
- Adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles contruidos o por construir, siempre que el prestatario, fiador o garante sea un consumidor

la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer las siguientes compensaciones o comisiones:

a.1) Cuando el reembolso o amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vigencia del préstamo, una compensación o comisión por la pérdida financiera sufrida por ARQUIA que se calculará de conformidad a lo establecido en el artículo 23.8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente.

a.2) En los supuestos de novación del tipo de interés aplicable o subrogación de un tercero en la posición acreedora del préstamo hipotecario, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de la vida del préstamo de un tipo de interés fijo, una compensación o comisión por la pérdida financiera sufrida por ARQUIA que se calculará de conformidad a lo establecido en el artículo 23.8 de la Ley 5/2019,

de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente, durante los tres primeros años de vigencia del préstamo.

En ambos supuestos la pérdida financiera 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.

- b) En los demás supuestos, es decir, en el caso de que el prestatario, fiador o garante no sea una persona física y el préstamo no esté garantizado mediante hipoteca sobre inmuebles para uso residencial o cuya finalidad no sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, la parte prestataria vendrá obligada a satisfacer una comisión por cancelación anticipada del% si el reembolso anticipado es total, o una comisión por amortización anticipada del% si el reembolso anticipado es parcial, calculada en ambos supuestos sobre el importe amortizado anticipadamente. No obstante en el caso de subrogación de otra Entidad en el préstamo hipotecario, la comisión por cancelación anticipada será del 0,50% sobre el capital cancelado anticipadamente.

2) En todos aquellos casos en que la parte prestataria solicite cualquier modificación de las condiciones o de las garantías establecidas en el presente documento, y la misma fuere atendida por ARQUIA se devengará a favor de ésta una comisión del % sobre las cantidades pendientes de devolución, liquidable y exigible en el momento en que dicho cambio o modificación se produzca.

3) Una comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas de 35 euros que se devengará de una sola vez por cada cuota que resulte impagada a su vencimiento, que habrá de ser hecha efectiva por la parte prestataria en el momento en que se reembolse el concepto impagado que dio origen a la reclamación.

QUINTO.- GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO.

- Serán de cuenta exclusiva de la parte prestataria los siguientes gastos:
 1. Tasación: gastos de tasación del inmueble hipotecado.
 2. Los aranceles notariales de cuantas copias de la presente escritura solicite la parte prestataria.
 3. El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentales cuando de conformidad con la normativa aplicable sea la parte prestataria quien tenga la consideración de sujeto pasivo.
 4. Gastos de cancelación de la hipoteca.
 5. Seguro de Daños del inmueble hipotecado.
 6. Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.
 7. Depósito Asociado: gastos derivados del mantenimiento del depósito asociado, cuyo importe se indican en el contrato de apertura de depósito o se encuentren en vigor en este momento.
 8. Los gastos necesarios en los que incurra ARQUIA para exigir a la PARTE DEUDORA el pago de sus obligaciones, en caso de incumplimiento y, en particular, los honorarios de letrado y derechos de procurador, en caso de reclamación judicial con imposición de costas al deudor, cuando la intervención de aquéllos resulte preceptiva.
- Serán de cuenta exclusiva de ARQUIA:

1. Notaría: Los aranceles notariales correspondientes a la matriz, así como los gastos derivados de la expedición de copias emitidas en favor de la propia entidad acreedora.
2. Registro: la totalidad de los gastos de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, a excepción de los que se generen como consecuencia de la cancelación de cargas anteriores o afecciones previas preexistentes.
3. El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentales cuando de conformidad con la normativa aplicable sea la Entidad quien tenga la consideración de sujeto pasivo.
4. Gastos de Gestoría: Los gastos de tramitación derivados de esta escritura.

SEXTO.- INTERESES DE DEMORA.

Todo montante no pagado a su vencimiento devengará diariamente, a favor de ARQUIA, intereses de demora de tres puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio pactado de conformidad con lo establecido en los pactos tercero y tercero-bis.

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

Estos intereses tendrán consideración de indemnización por razón de la mora en que habrá incurrido el prestatario y se calcularán *por aplicación de la siguiente fórmula*:

$$\text{Demora} = \text{Impagado} \times (1 + (\text{Tipo Interés de demora}/100)) (\text{días}/365) - \text{Impagado}$$

SEXTO BIS.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO.

ARQUIA podrá dar por vencido el total préstamo, con anterioridad al plazo estipulado, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital o intereses del préstamo y 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.

Asimismo, será motivo de incumplimiento la falta de pago puntual de las contribuciones, impuestos o primas de seguro que afecten al préstamo o a la finca hipotecada si, requerida la parte prestataria para efectuar dicho pago, no lo efectuase sin demora indebida o prestase garantías suficientes

b) La expropiación o siniestro total o parcial de la finca hipotecada. En este caso, el deudor e hipotecante apodera irrevocablemente a ARQUIA para percibir directamente, de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones procedentes por dichas causas, y aplicarlo a la cancelación del principal, intereses y demás cantidades que sean debidas por razón de esta Escritura, entregando el sobrante a quien tuviere el derecho a las mismas.

Se solicita expresamente la inscripción de las dos anteriores causas de vencimiento anticipado en el Registro de la Propiedad.

Igualmente con el carácter de obligación personal de la prestataria, ésta faculta a ARQUIA, para que ésta pueda, asimismo, dar por vencido el préstamo, anticipadamente al plazo estipulado, en los casos siguientes:

a) Imposibilidad de inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad, durante la vigencia del asiento de presentación, por causas no imputables a la entidad acreedora. En este sentido, la entidad acreedora queda obligada a comprobar la viabilidad de la inscripción de la hipoteca, y únicamente se considerará que la responsabilidad de la no inscripción de la garantía hipotecaria no es imputable a la entidad acreedora cuando la imposibilidad de inscripción viene originada por hechos no contemplados en la información obtenida por la misma para el otorgamiento de la escritura, en especial la nota informativa remitida por el Registro e incorporada a la misma.

b) Existencia de cargas o gravámenes no conocidos al tiempo de la inscripción y que tengan rango registral prioritario a la hipoteca aquí otorgada, por causa imputable al titular de la finca, de imposible conocimiento para la entidad pese a la diligencia observada en la averiguación de la situación jurídica y física de la finca, y salvo que en este caso el hipotecante no prestara suficientes garantías al efecto sin demora indebida.

c) Si la finca se arrienda de forma gravosa o dañosa para el valor de la finca hipotecada, entendiendo por tal el arriendo por renta que sumada a los gastos e impuestos que la graven, resulte inferior al quince por ciento del valor fijado para servir de tipo en la subasta. Igualmente, se entenderá dañoso el arriendo en el que no se pacten cláusulas de estabilización de renta, o aquel en el que las rentas se perciban por anticipado. Las citadas limitaciones de la facultad de arrendar se circunscriben a los arrendamientos de vivienda en los que no opere el principio de purga en la ejecución forzosa, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

d) Si la finca hipotecada fuere objeto de cualquier gravamen, embargo, anotación o administración judicial, o si por cualquier causa su valor disminuye y no cubre el importe garantizado.

e) Salvo que el hipotecante no prestara suficientes garantías al efecto sin demora indebida, devenir el prestatario en cualquier situación jurídica que limite la plena capacidad de éste para administrar o disponer de sus bienes, y especialmente hallarse en situación de concurso, así como la celebración por el prestatario de convenio extrajudicial que implique indisponibilidad, quita, cesión, embargo o intervención, de todos o parte de sus bienes.

f) Transmitir la propiedad de la finca hipotecada, sin cumplir los requisitos del pacto decimosegundo.

g) Si el prestatario incumpliera la obligación de presentar a ARQUIA, a requerimiento de la misma y en un plazo de tres meses, la documentación acreditativa de su situación económico-financiera que aquella estime oportuna.

h) En el supuesto de que el préstamo no se invierta de acuerdo con la finalidad manifestada en la solicitud.

SÉPTIMO.- LUGAR DE PAGO.

Será domicilio para cualquier clase de pago el de ARQUIA, en

Todos los pagos, por razón de intereses de cualquier clase, amortizaciones y cualesquiera otros gastos, deberán hacerse efectivos en las fechas de sus respectivos vencimientos, a

través de la cuenta corriente abierta por la parte prestataria en ARQUIA indicada en el pacto primero, quedando irrevocablemente autorizada ARQUIA para percibirlos mediante su cargo en aquella, y de no existir en dicha cuenta saldo suficiente, ARQUIA podrá aplicar al pago cualesquiera cantidades que existan a favor de la parte prestataria en toda clase de cuentas, depósitos o imposiciones a plazo, sin necesidad de declaración judicial ni preaviso.

OCTAVO.- GARANTÍA HIPOTECARIA

En garantía del pago a ARQUIA:

- a) del capital prestado, esto es de la suma de EUROS
- b) del pago de sus intereses por el plazo de un año, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas, hasta el tipo máximo del (interés inicial más cinco puntos) %.
- c) del pago de los intereses moratorios por el plazo de dos años, a razón del tipo convenido del% anual.
- d) de la cantidad de (15%) o **(5% cuando se trate de la vivienda habitual)** EUROS por costas y gastos de ejecución, D..... sin perjuicio de su responsabilidad personal, solidaria e ilimitada y de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituye hipoteca a favor de ARQUIA, sobre la siguiente finca **que constituye/no constituye la vivienda habitual del/los prestatario/s**

(Descripción)

Inscrita en el Registro de la Propiedad de al Tomo Libro de, Folio....., Finca número, Inscripción

TITULO: Le pertenece en virtud de mediante escritura de autorizada por el Notario de..... D., en fecha bajo número de su protocolo.

CARGAS: Afirma la parte prestataria e hipotecante, bajo su responsabilidad, que la finca se halla libre de cargas, gravámenes y afecciones, al corriente de pago de toda clase de impuestos y gastos, y que no se haya arrendada.

NOVENO.- EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA

La presente hipoteca, se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, como también a las indemnizaciones que en caso de siniestro o expropiación sustituyan total o parcialmente el valor de la finca y además, en virtud de pacto expreso, a los frutos y rentas vencidos y no satisfechos al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación, a los objetos colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, y a todas las mejoras, incluso las que consisten en agrupación o agregación no natural de terrenos y nueva construcción de edificios y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre todo o parte de la finca hipotecada.

DÉCIMO.- PRESTACIONES ACCESORIAS

La parte deudora y propietaria de la finca hipotecada se obliga durante la vigencia del préstamo:

a) Conservar diligentemente la finca para que no disminuya su valor, y a poder en conocimiento de ARQUIA de forma inmediata, cualquier menoscabo que perjudique su valor, cualquier carga, afección o gravamen que pudiese sobrevenir, así como todo lo que ponga en duda o prive su derecho de propiedad.

b) A tenerla asegurada del riesgo de daños e incendio en Compañía de reconocida solvencia, a juicio de la Entidad acreedora; a notificar a aquella la constitución de la hipoteca y a pagar las primas del seguro y sus gastos. Desde ahora, la parte prestataria subroga expresamente a ARQUIA, en las indemnizaciones por siniestros, para hacerse cargo de las responsabilidades derivadas del presente contrato.

c) A pagar las contribuciones, impuestos, tasas, exacciones fiscales, y gastos de comunidad, y, en general las responsabilidades propias de la finca hipotecada. ARQUIA podrá suplir los pagos relacionados en este pacto, y reclamarlos al deudor con cargo al crédito supletorio, para costa y gastos.

DECIMOPRIMERO.- CESION

ARQUIA podrá en cualquier momento transmitir total o parcialmente los derechos que para ella dimanen de la presente escritura pública a favor de tercera persona física o jurídica, incluida la garantía hipotecaria, todo ello de acuerdo con lo prevenido en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

DECIMOSEGUNDO.-TRANSMISION DE LA FINCA Y SUBROGACIÓN DE LA DEUDA PERSONAL HIPOTECARIA.

En el caso de venta o enajenación por cualquier título de la finca hipotecada, únicamente se producirá la subrogación del nuevo titular en todas las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario, si ARQUIA lo acepta expresamente comunicando por escrito a los interesados, una vez cumplidas las siguientes condiciones:

a) Traslado fehaciente a ARQUIA de copia auténtica del documento público en que se contenga tal enajenación, inscrito en el Registro de la Propiedad, en el que conste que el capital del préstamo aún no amortizado se descuenta del total del precio de la transmisión, así como que el adquiriente asume la totalidad de las obligaciones personales y reales que se desprenden de la presente escritura y se obliga al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones.

b) Presentación a ARQUIA, de la que quede constancia fehaciente, del recibo debidamente satisfecho del último vencimiento dimanante del presente préstamo hipotecario, junto con orden de pago de los posteriores cargos, en los términos expresados en el anterior Pacto SÉPTIMO, suscrita por el nuevo titular, disponiendo su pago en una cuenta abierta en las oficinas de ARQUIA.

DECIMOTERCERO.- EJECUCION

Queda tasada la finca, a efectos de ejecución, para que sirva de tipo en la subasta en la cantidad de euros, la cual no es inferior al valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la presente escritura, realizada conforme a la disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

Se especifica como domicilio para la práctica de requerimientos o notificaciones de toda índole el de la finca hipotecada.

Asimismo queda convenido que exista en favor de ARQUIA, el derecho a la administración de la finca hipotecada regulado en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, percibiendo la Entidad acreedora las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija y después su propio crédito.

ARQUIA podrá promover a su elección, y llegado que sea el caso, un proceso declarativo ordinario, un juicio ejecutivo, un procedimiento extrajudicial o el procedimiento judicial hipotecario. En consecuencia, y sin perjuicio de las normas de los procesos declarativos correspondientes, la acción hipotecaria se ejercitará, a elección de ARQUIA, en vía judicial, conforme a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V o en vía extrajudicial que regula el artículo 235 del Reglamento Hipotecario, observando en este último caso el procedimiento regulado por dicho precepto, designando la parte prestataria a ARQUIA para que, por medio de sus apoderados con poder bastante, otorgue en su día la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante.

Para el ejercicio de la acción hipotecaria, y a los efectos de acreditar el capital, los intereses y los gastos en su caso, que adeude la parte prestataria, se pacta expresamente que se entenderá como cantidad líquida, exigible y vencida, la que resulte acreditada por certificación expedida por ARQUIA BANK, S.A., de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento, con referencia a sus libros de contabilidad, que será notificada fehacientemente al hipotecante, en caso de incumplimiento, en los términos fijados en la misma, en el domicilio de la finca hipotecada, y con cumplimiento de lo determinado en los cuatro últimos párrafos del citado artículo 153 de la Ley Hipotecaria

DECIMOTERCERO BIS.- VENTA EXTRAJUDICIAL

Sin perjuicio de las acciones establecidas anteriormente, ARQUIA podrá ejercitar el procedimiento de venta extrajudicial del bien hipotecado previsto y regulado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes de su Reglamento, en la redacción y con las condiciones establecidas en el Real Decreto 290/92 de 27 de Marzo única y exclusivamente para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

A tales efectos, el valor de tasación, el domicilio para requerimientos y notificaciones, y la persona que haya de otorgar en su día la escritura de venta en representación del hipotecante serán los que se indican en los anteriores párrafos.

DECIMOCUARTO.- AMPLIACIÓN DE LA HIPOTECA.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 29 del Real Decreto 685/1982 si por razones de mercado, o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación efectuada, ARQUIA podrá exigir de la parte deudora la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que se garantiza.

La parte deudora, después de requerida para efectuar la ampliación, podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo.

Si dentro del plazo de dos meses desde que fuera requerida la ampliación, la parte deudora no realizara ni devolviera la parte de préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, que será inmediatamente exigible por la cantidad acreedora.

DECIMOQUINTO.- FUERO

Los otorgantes, tal como intervienen, para todas las incidencias y derivaciones de este contrato se someten expresamente a la jurisdicción ordinaria de los Juzgados y Tribunales del lugar en que se encuentra el inmueble hipotecado en virtud del presente contrato.

DECIMOSEXTO.- SUBSANACIONES Y ACLARACIONES

La parte prestataria se compromete a otorgar cuantas Escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueren necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad, y apodera expresamente a ARQUIA para subsanar o aclarar aquellos defectos de tal naturaleza que señale la nota oficial o la información verbal de la calificación registral.

DECIMOSEPTIMO.- SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.

Las partes consienten esta Escritura y solicitan del Señor Registrador la práctica de los asientos correspondientes.

DECIMOCTAVO.- EXENCIONES FISCALES

La operación contenida en la presente escritura, pese a hallarse sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, goza de la exención del mismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 20.18.c) de la Ley de 28 de Diciembre de 1992 (Ley 37/92), así como exenta del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

(En el supuesto de que las fincas tuviesen la condición de viviendas de protección oficial debiera añadirse: " Asimismo, está exenta por el concepto de Actos Jurídicos Documentados en virtud de lo dispuesto en el artículo 45.I.B), nº 12, del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados".).

DECIMONOVENO.- AFIANZAMIENTO

Sin perjuicio de las garantías establecidas en la presente escritura, D. y D. se constituyen en este acto como fiadores garantes de las obligaciones contraídas por la parte prestataria con ARQUIA por razón de este préstamo a su vez solidariamente entre sí y con aquella al pago a la entidad prestataria en la forma y plazos establecidos en este documento, del capital del préstamo, sus intereses y gastos de cualquier clase. A tal efecto los fiadores renuncian en este acto al beneficio de excusión, orden y división de bienes del deudor principal. El presente afianzamiento y las obligaciones dimanantes del mismo para el fiador, se regirán por lo previsto en los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y 1144, 1822 y 1831, y concordantes del Código Civil y subsistirán mientras ARQUIA no quede totalmente reintegrada del capital del préstamo concedido, sus intereses y gastos de cualquier clase, quedando relevada dicha entidad de efectuar notificación alguna al acreedor por la falta de pago del deudor principal.

VIGESIMO.- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

En cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (RGPD), la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y demás normativa aplicable, le informamos que el Responsable del tratamiento de los datos personales facilitados por medio de este documento, así como los generados por el desarrollo de la relación contractual, es Arquia Bank, S.A. (en adelante Arquia Banca, su marca comercial), con NIF A08809808 y domicilio social en C/ Barquillo, 6, 28004 – Madrid. Datos de contacto del Delegado de Protección de Datos del Grupo Arquia: dpo.grupoarquia@arquia.es.

Mediante el presente documento el/los titular/es, y demás intervinientes en función de la calidad que actúen y en su propio nombre (en adelante el cliente, o indistintamente, el titular de los datos personales), es/son informado/s y autoriza/n a Arquia Banca a que incorpore sus datos personales a los ficheros de la entidad para su tratamiento automatizado, manual o mixto, de acuerdo a la política de protección de datos personales disponible con carácter gratuito en el tablón de anuncios de la página web corporativa www.arquia.com, donde encontrará más información y detalle sobre el tratamiento de sus datos, usos y finalidades.

El titular de los datos personales se compromete a que todos los datos facilitados a Arquia Banca con motivo de este documento y la relación contractual suscrita, sean correctos, exactos y completos y a comunicar lo antes posible cualquier modificación que se pueda producir con posterioridad mientras continúe en vigor la relación contractual. Cuando el cliente facilite datos personales de terceros a Arquia Banca durante el desarrollo de la relación contractual, el cliente reconoce que ha sido autorizado expresamente por el/los titular/es de los datos para la

comunicación de los mismos a Arquia Banca, y que les ha informado tanto de la cesión efectuada como del resto cuestiones previstas en el citado Reglamento (UE) 2016/679.

En Arquia Banca tratamos sus datos personales y la información que nos facilita, incluida la que obtengamos de la consulta de ficheros internos y externos, principalmente con las siguientes finalidades: ejecutar y gestionar la relación contractual derivada de la firma de este documento y su posterior mantenimiento; para el cumplimiento de las obligaciones legales, y en base al interés legítimo. Podría resultar necesario consultar otras fuentes internas como por ejemplo las sociedades el Grupo Arquia, y también externas, como, por ejemplo, el Registro de la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE) y ficheros de información crediticia (Asnef, Rai, Equifax o Badexcug, etc.), y otras fuentes accesibles al público como por ejemplo listados profesionales, censo promocional, entre otras. Le informamos que con la finalidad de poder detectar y evitar posibles intentos de fraude, la entidad también puede acceder y consultar otras fuentes de terceros. Así mismo le informamos que puede resultar necesario efectuar un análisis de toda la información obtenida para la celebración o ejecución del contrato, y conllevar la aprobación o denegación de la operación solicitada, en función del resultado que se obtenga sobre su capacidad financiera para hacer frente a sus obligaciones de pago. Igualmente, y a los efectos de identificación y autenticación de los clientes y de sus representantes legales, Arquia Banca registra la firma digitalizada y el DNI, siendo este trámite obligatorio para la contratación. Asimismo, también tratará los datos biométricos que hayan sido proporcionados con su consentimiento, a los exclusivos efectos de reforzar las medidas de seguridad adoptadas para el acceso a los servicios, de acuerdo a los términos y condiciones de utilización facilitados al momento de recabar dicho dato. Así mismo, el titular de los datos personales queda informado de la grabación de las conversaciones telefónicas y audiovisuales con Arquia Banca, cuando ello sea necesario por motivos de seguridad, en base al interés legítimo de Arquia Banca, por motivos de cumplimiento de la relación de negocio, o en cumplimiento de una obligación legal (en general, sólo será necesario suministrar los datos que exija la normativa o la operación y los de solvencia del interesado, si el producto exige su conocimiento, siendo el resto de entrega facultativa).

Los datos personales proporcionados y los generados por el desarrollo contractual resultan necesarios para estas finalidades, y en el supuesto de que no los facilite no podrá llevarse a cabo la contratación y prestación del servicio. Si en un futuro manifiesta oposición o limitación a uno o varios de los tratamientos indicados, le advertimos de que la prestación del servicio se vería afectada o incluso se tendría que resolver la relación contractual.

La base jurídica que legitima los tratamientos indicados se refiere al cumplimiento y ejecución del contrato que se deriva de la firma del presente documento, el interés legítimo de la entidad y el cumplimiento de las obligaciones legales derivadas de la relación contractual (con carácter general y como ejemplo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, así como el Reglamento (UE) 2016/679 y la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal, y con carácter específico, las normas que constan identificadas en el presente documento).

Arquia Banca colabora con organismos públicos, las autoridades competentes y los Juzgados y Tribunales. Cuando exista una obligación legal, les comunicaremos la información que nos soliciten del titular de los datos personales. Para la contratación y prestación de determinados servicios habrá ocasiones en las que Arquia Banca deberá recurrir a terceros, y solo tratarán los datos por indicación de Arquia Banca, por lo que no podrán hacer uso de sus datos con fines adicionales. También serán destinatarios de sus datos determinados proveedores debido a que, en ocasiones, algunos de los productos o servicios que nos solicite exijan la comunicación de datos a terceros. Igualmente, Arquia Banca dispone de proveedores externos con acceso potencial a datos de carácter personal para la prestación de servicios de: auditoría, consultoría, telecomunicaciones, distribución postal y mensajería, remisión de notificaciones y comunicaciones certificadas, custodia de información, digitalización documental, actividades jurídicas, gestión recuperativa y judicial, encuestas de calidad, o retirada y destrucción de documentos por citar los principales. En tales casos Arquia Banca recurre a proveedores de confianza y que ofrecen garantías adecuadas y suficientes en relación con los tratamientos de datos personales. No obstante lo anterior, le informamos que las entidades de crédito y demás proveedores de servicios de pago, así como los sistemas de pago, cámaras de compensación y prestadores de servicios tecnológicos a los que se transmitan los datos para llevar a cabo la operación que nos solicite, pueden estar obligados por la legislación del Estado donde operen, o por acuerdos concluidos por éste, a facilitar información sobre las transacciones a las

autoridades u organismos oficiales de otros países, situados tanto dentro de la Unión Europea como fuera, así como a colaborar con la aplicación de sanciones financieras. Principalmente lo anterior resulta de aplicación en el marco de la prevención y la lucha contra la financiación del terrorismo, el blanqueo de capitales, el fraude y otras formas de delincuencia organizada. Asimismo, le informamos que, en virtud de lo dispuesto por la Ley 10/2010, de 28 de abril, y por su normativa de desarrollo, especialmente su Reglamento establecido mediante el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, Arquia Banca comunicará al Fichero de Titularidades Financieras (cuyo responsable es la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa) los datos identificativos de los titulares, titulares reales, en su caso, representantes o autorizados, así como de cualesquiera otras personas con poderes de disposición, la fecha de apertura o cancelación, y el tipo y número de cuenta o depósito que suscriba con la entidad, así como otros datos de identificación que se determinen reglamentariamente a fin de la adecuada identificación de intervinientes, cuentas y depósitos. Igualmente dicha ley obliga a las entidades financieras a obtener de sus clientes información sobre su actividad económica y a realizar una comprobación de la misma. Con el exclusivo fin de verificación de la información facilitada, el cliente presta su consentimiento expreso a Arquia Banca para que en su nombre pueda solicitar ante la Tesorería General de la Seguridad Social dicha información. Los datos obtenidos de la Tesorería General de la Seguridad Social serán utilizados exclusivamente para la gestión señalada anteriormente.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de reforma del Sistema Financiero, o cualquier otra ley que la sustituya en el futuro, le informamos de la obligación de Arquia Banca de declarar a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE) los datos necesarios para identificar a las personas con quienes mantiene, directa o indirectamente, riesgos de crédito, así como las características de dichas personas y riesgos, incluyendo, en particular, las que afecten al importe y a la recuperabilidad de ellos. Cuando se trate de riesgos de empresarios individuales actuando en el ejercicio de su actividad empresarial, se hará constar tal condición. Asimismo, se informa del derecho de Arquia Banca a obtener informes de la CIRBE sobre los riesgos registrados. Le informamos igualmente, del derecho de Arquia Banca a efectuar consultas sobre sus posiciones a ficheros de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias y de que, en caso de no producirse el pago de las cantidades debidas conforme a lo pactado en el presente contrato y cumpliéndose los requisitos legalmente establecidos, podrán ser comunicados a las entidades encargadas de la gestión y mantenimiento de los sistemas de información crediticia relativos a incumplimientos de obligaciones dinerarias, financieras o de crédito, y de solvencia patrimonial siguientes: Badexcug y Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI), ambos gestionados por la entidad Experian Bureau de Crédito, S.A., con domicilio en Calle Príncipe de Vergara, 132 28002 de Madrid). En caso de que se produzca la cesión de datos señalada, la entidad le proporcionará información relativa al tratamiento de sus datos (finalidades y derechos reconocidos, entre otra). Serán destinatarios igualmente de sus datos las entidades que forman el Grupo Arquia (cuando consienta la comunicación, cuando se realice en interés legítimo para fines administrativos internos, o proceda legalmente en virtud de la relación jurídica que le una con nuestra entidad). Dispone de información del Grupo Arquia y las entidades que lo forman en la información legal y en la política de protección de datos de Arquia Banca, ambas disponibles en la página web corporativa www.arquia.com.

No se prevén otras cesiones a terceros, salvo obligación legal, y sin perjuicio de las cesiones inherentes a la propia actividad de Arquia Banca en la comercialización y distribución de los productos y la contratación por el cliente de otros servicios que así lo requieran. Arquia Banca no tiene previsto efectuar transferencias de datos personales a un tercer país o a una organización internacional. Si en un futuro opta por realizarlas, se adoptarán las medidas y garantías de protección adecuadas.

Arquia Banca conservará sus datos personales durante la vigencia de la relación contractual. Una vez finalizada, la entidad conservará los datos bloqueados durante los plazos de prescripción legal que resulten de aplicación en cada caso. Con carácter general será de 10 años por la normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo anteriormente señalada, de 5 años por contratos y servicios de índole personal y de 20 años los de acción hipotecaria. Transcurridos esos plazos, Arquia Banca procederá al borrado o destrucción de sus datos personales. No obstante lo anterior, en el caso de que usted ejerza alguno de los derechos que le asisten en virtud del RGPD, Arquia Banca conservará de forma indefinida los datos mínimos relativos a ese ejercicio y su resolución y solo podrá acceder a los mismos el personal que esté debidamente facultado.

El titular de los datos personales puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión y portabilidad, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, dirigiéndose por escrito, y adjuntando a la solicitud una copia de su documento oficial de identidad en vigor, por correo postal a la atención del Departamento de Protección de Datos del Grupo Arquia con domicilio en C/ Arcs, nº 1, 08002 - Barcelona, o por correo electrónico a la siguiente dirección: lopdp@arquia.es. Si la solicitud de cualquiera de esos derechos la efectúa a través de su representante legal, éste deberá, además, adjuntar la documentación acreditativa de tal representación y también copia de su documento oficial de identidad. Así mismo, puede contactar con nuestro delegado de protección de datos a través de correo electrónico: dpo.grupoarquia@arquia.es. En caso de considerar que el tratamiento de los datos personales no ha resultado conforme con la normativa, el titular de los datos personales tiene derecho a presentar una reclamación ante la autoridad de control, la Agencia Española de Protección de Datos.

ANEXO I.- T.A.E. VARIABLE

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se hace constar a efectos informativos que la Tasa Anual Equivalente (TAE) es del por ciento, calculada conforme a la fórmula recogida en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Dicho cálculo se ha realizado partiendo del supuesto de que esta operación estará vigente durante el período de tiempo acordado en el Pacto Segundo y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad. Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés, la TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAE variará con las revisiones del tipo de interés.

La TAE así determinada no incluye los gastos que la parte prestataria debería pagar por el incumplimiento de sus obligaciones.

ANEXO II.- TABLA DE PAGOS

(Correspondientes al primer periodo de interés del préstamo, o la cuota periódica si todas son idénticas).

En los contratos que se suscriban con personas físicas en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda deberá incorporarse el siguiente anexo:

ANEXO.- Incorporo a la presente declaración manuscrita por la parte deudora redactada y firmada en el anverso de un folio de papel común, indicativa de que ha sido por mí advertido de los riesgos derivados de este contrato.

....., con NIF, mediante la presente manifiesto que he sido advertido por el Notario actuante de que, en ningún caso, ni siquiera temporalmente, se devengará un tipo de interés favorable a mi persona, aún cuando el cálculo del tipo de interés aplicable al préstamo pudiera ser negativo, en algún momento, durante la vigencia del préstamo.

DECLARACIÓN FINAL

La PARTE DEUDORA manifiesta que la dirección de correo electrónico para que el Notario le remita telemáticamente sin coste copia simple de la escritura de préstamo y para que el Registrador de la Propiedad le remita también gratuitamente y de forma telemática la nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación es la siguiente: