

**PROYECTO DE CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

El contrato de préstamo hipotecario a otorgar en escritura contendrá el contenido del presente documento y además la comparecencia de los otorgantes, intervención, datos de identificación del inmueble y resto de cláusulas propias de la autorización notarial.

-----

Como parte acreedora: -----

Como parte deudora: -----

**EX P O N E N:**-----

**I.-** Que el préstamo que en esta escritura se formaliza está afectado por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.-----

**II.-** Que de acuerdo con la citada Ley 5/2019, la intermediaria financiera **BARNA CREDIT FINANCE, S.L,** domiciliada en 08008-Barcelona, Paseo de Gracia, n°

63, 2º 4ª, INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 42732, folio 172, hoja nº B415674, y con CIF nº B65613564 ha presentado y ofrecido al prestatario el presente contrato de préstamo con garantía hipotecaria y le ha asistido realizando los trámites previos y precontractuales para la formalización del mismo.

"BARNA CREDIT FINANCE, S.L" está inscrito en el Registro de intermediarios de Crédito con el **número 264/2011 de la sección Segunda.**

**III.-** Que el **prestatario** está interesado en la obtención de un préstamo **con la finalidad de \*\*\*\*\***, y que a tal fin se ha dirigido a varias entidades financieras, las cuales han desestimado su solicitud.-----

**IV.-** El **prestatario** manifiesta expresamente:----

**a) Que dispone de recursos económicos suficientes para afrontar el reembolso del préstamo** según las condiciones de este contrato, que han entendido la carga económica y jurídica del presente contrato de préstamo, habiendo sido informado el **prestatario** del riesgo de pérdida de la garantía hipotecaria y la responsabilidad presente y futura en su patrimonio personal sobre

aquella parte del crédito que no quede cubierta en un eventual procedimiento de subasta.-----

**b)** Que ha recibido la recomendación de obtener el asesoramiento jurídico necesario para prestar el consentimiento a este contrato, atendida la relevancia del mismo y las implicaciones y consecuencias que pudiera tener sobre sus situaciones económicas y patrimoniales futuras; **por lo que acceden a contratar con pleno conocimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de este contrato.**-----

**c)** Que una vez evaluadas sus situaciones económicas actuales y las previsiones a futuro de la misma, teniendo presentes su patrimonio personal, y conscientes de las fluctuaciones que sus ingresos pudieran sufrir a futuro en virtud de sus propias circunstancias, **acceden de forma responsable al préstamo conscientes de la carga económica y jurídica que representa.**-----

**d)** Que el prestatario **SI tiene la condición de**

**consumidor** en el marco del presente contrato al actuar en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional. -----

**V.-** Que, atendiendo su solicitud, el prestatario ha recibido una propuesta de préstamo, mediante la cual es concedora de los datos esenciales del préstamo, tales como: capital, interés remuneratorio, plazo, sistema de amortización, comisiones, intereses moratorios, y otros costes vinculados al contrato. De este modo, declara conocer y comprender la carga económica y los riesgos implícitos al incumplimiento con carácter previo a su contratación. -----

**VI.-** Que la **prestataria hipotecante** presta su consentimiento al establecimiento de la carga hipotecaria sobre el inmueble de su titularidad, conociendo la totalidad del contenido del contrato de préstamo con carácter previo a la formalización en escritura pública, conociendo y asumiendo el riesgo de pérdida de la garantía en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la prestataria. -----

**VII.-** Con la finalidad de **\*\*\*\***, y a solicitud de la parte deudora, se ha convenido un contrato de

préstamo con garantía hipotecaria, que formalizan los señores comparecientes, según intervienen, y que se registrará por las disposiciones que se articulan a continuación.-----

**ESTIPULACIONES:-----**

**PRIMERA.-** El préstamo es por un importe de **\*\*\* Euros** que la parte prestataria confiesa recibir en este acto de la parte prestamista de la siguiente forma:

a. La cantidad de **\*\*\* Euros** mediante cheque no bancario nominativo a favor de **DON/ÑA \*\*\***, que **acepta salvo buen fin**, siendo la cuenta de cargo **\*\* de BANCO \*\*\***, S.A.-----

**SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN.-----**

La cantidad prestada junto con sus intereses se satisfará en un plazo inicialmente previsto de **\*\*\*\* cuotas**, a contar desde el otorgamiento de ésta escritura, según el siguiente detalle:-----

- Una **primera cuota** por importe de **\*\*\* Euros** correspondiente a los **intereses** devengados desde

hoy hasta la fecha de su pago el día \*\*\*.-----

- **\*\* CUOTAS MENSUALES** y consecutivas, pagaderas los días **CINCO de cada mes**, con vencimientos comprendidos entre el **\*\*\*\***, y la última el **\*\*\*\***, de **intereses**, por importe de **\*\* Euros** cada una de ellas.-----

- **1 CUOTA FINAL** pagadera el día **\*\*\*** por importe de **\*\*\* Euros de capital más intereses**.-----

Se domiciliarán los pagos a través de recibos a la cuenta **\*\* de BANCO \*\*\***, S.A.-----

**TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS.**-----

El préstamo es a tipo fijo durante las **\*\*\*** cuotas del préstamo, dando lugar a un tipo nominal anual del **\*\*%**.-----

Dichos intereses serán satisfechos conforme a lo establecido en la cláusula anterior.-----

La tasa anual equivalente de la presente operación es del **\*\*\*% T.A.E.** (Tasa Anual Equivalente). Para su cálculo, se aplica el sistema establecido por la circular del Banco de España, número 8/1990 de 7 de septiembre.-----

**CUARTA.- COMISIONES.**-----

**Comisión por amortización anticipada**-----

El prestatario podrá amortizar anticipadamente

el capital pendiente de amortizar. La cantidad a satisfacer en concepto de compensación a favor de la parte acreedora no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la parte acreedora de conformidad con la forma de cálculo prevista en el artículo 23.8 de la Ley de Crédito Inmobiliario, con el límite del **2%** del capital reembolsado anticipadamente.

Se entiende que existe pérdida financiera para la parte acreedora cuando la diferencia entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo es negativa.

El prestatario estará obligado a comunicar a la parte acreedora el reembolso anticipado con una antelación mínima de un mes a la fecha que se pretenda realizar el mismo.

**Comisión por modificación del contrato:** En el supuesto que se produjera la modificación del contrato o de su garantía, el prestatario estará

obligado a pagar una comisión del **CINCO POR CIENTO (5%)** sobre el capital pendiente de amortizar con un mínimo de **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750,00 €)**.--

No obstante lo anterior, esta comisión quedará limitada al máximo que, en cada caso, autorice la Ley.-----

**Comisión por impago:** Los gastos bancarios ocasionados por el impago de alguno de los plazos a su vencimiento. Cada vez que un recibo sea devuelto, ocasionará unos gastos de **TREINTA EUROS (30,00 €) por reclamación.**-----

**Comisión por emisión de certificado de deuda:** La comisión por emisión de certificado de deuda será de **TREINTA EUROS (30,00 €)**.-----

**Comisión por emisión de burofax: NOVENTA EUROS (€ 90)**.-----

**Comisión por carta de pago: CIENTO VEINTE EUROS (120,00 €)**.-----

**QUINTA.- GASTOS.** -----

Serán de cargo exclusivo de la parte deudora: --

a) Los gastos de tasación del inmueble.

b) Los gastos de aquellos aranceles, gastos o suplidos derivados de las copias que se expidan a solicitud de la parte prestataria. -----



Serán a cargo de la parte acreedora.

a) Los aranceles notariales que se deriven del otorgamiento de esta escritura.

b) Los aranceles registrales que se deriven de la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad.

c) El Impuesto sobre Actos de Jurídicos Documentados.

d) Los gastos de gestoría necesarios para el otorgamiento e inscripción de la presente escritura.

**SEXTA.- INTERESES DE DEMORA**

En caso de no satisfacerse a la parte **ACREEDORA**, a su debido tiempo, las obligaciones pecuniarias derivadas del préstamo, incluso las nacidas por causa de vencimiento anticipado, las sumas adeudadas, con indiferencia de que se haya iniciado o no su reclamación judicial, producirán intereses de demora desde el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se haya producido

hasta el día en que se realice el pago, **calculado al tipo resultante de añadir tres puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio pactado, salvo que disposiciones legales prevean un tipo de interés moratorio inferior, en cuyo caso las partes estarán a lo que la Ley disponga, aplicándose en tal caso el tipo máximo permitido.--**

Los intereses de demora se devengarán y liquidarán día a día.-----

**SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA PARTE ACREEDORA.** -----

Tratándose este contrato de un préstamo cuyo prestatario es una persona física y está garantizado mediante hipoteca sobre un inmueble de uso residencial, se producirá el vencimiento anticipado de este 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 la parte acreedora 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.

**OCTAVA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.**-----

En garantía del capital prestado de **\*\*\*\* Euros**, de sus **intereses ordinarios** de **\*\*\* meses** al tipo máximo del **\*%**, de sus intereses de demora de **\*\* meses** al tipo máximo del **\*\*\*%**, y de la cantidad de **\*\* Euros** para **costas y gastos** para un total de responsabilidad hipotecaria de **\*\*\***, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, constituye hipoteca a favor de **\*\*\*\***, que la acepta, sobre la finca descrita en el expositivo I de esta escritura.-----

**NOVENA.-** La parte acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria por el procedimiento ejecutivo ordinario, por el especial hipotecario previsto en la Ley de Enjuiciamiento civil y por el extrajudicial previsto en la Ley y Reglamento hipotecario, a cuyo fin: -----

Los otorgantes tasan la finca descrita en la cantidad de **\*\*\*\*\* Euros equivalente al 100% del valor** de tasación que sirvió para la concesión del préstamo.-----

A estos efectos, la parte hipotecante y la parte deudora señala como domicilio a efectos de

notificaciones para el procedimiento judicial sumario de ejecución, **el establecido como propio en la comparecencia de esta escritura.** -----

**EXTENSION OBJETIVA.-** La hipoteca se extenderá a las accesiones, mejoras e indemnizaciones comprendidas en los artículos 109 y 110 de la Ley hipotecaria y, por pacto expreso, a los objetos muebles, frutos y rentas mencionados en su artículo 111, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la misma ley. -----

**DÉCIMA.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria la parte acreedora podrá ejercitar la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial aquí pactada en el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. -----

A tales efectos ejecutivos los otorgantes se remiten al valor de tasación, domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones y demás extremos a lo previsto en la cláusula anterior.

Asimismo designan al propio acreedor como persona que en su día podrá otorgar, en su caso, la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante.-----

**UNDÉCIMA.-** Los otorgantes pactan expresamente que en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada la acción hipotecaria podrá ejercitarse mediante la venta extrajudicial de los bienes hipotecados de acuerdo con lo establecido en el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria.-----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2b) de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante y prestataria manifiesta que la finca objeto de hipoteca antes descrita, **\*\*\*\* es su vivienda habitual.**-----

**DUODÉCIMA.- PACTO DE LIQUIDEZ.**-----

**PACTO COMÚN RELATIVO A LA EJECUCIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL:**-----

Por tratarse de un préstamo con entrega de capital desde el mismo momento de suscribirse, EL ACREEDOR podrá acompañar a la demanda ejecutiva, junto a los documentos exigidos por el número 5º del citado artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, otra certificación expedida en los términos previstos en el artículo 572, 2 de dicha Ley, expidiendo EL ACREEDOR la oportuna certificación que recoja el saldo que presente el préstamo al día del cierre y que esta liquidación se ha realizado en la forma convenida por las partes. A la demanda ejecutiva podrá, por tanto, acompañarse el certificado del fedatario público que intervenga que dicho saldo se ha obtenido en la convenida por las partes y que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en este contrato por las partes así como los documentos señalados en el artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.---

**DECIMOTERCERA.-** Serán de cargo exclusivo de la parte deudora el pago de la tasación y de las copias solicitadas por esta parte. Todos los gastos e impuestos de esta escritura serán a cargo de la parte acreedora.

Al iniciar la parte acreedora cualquiera de los procedimientos expresados, podrá posesionarse de la

finca hipotecada, administrarla y aplicar su frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, percibiendo los honorarios de administración que sean procedentes. -----

**DECIMOCUARTA.-** La parte deudora deberá tener asegurada de incendios, por todo su valor y por todo el tiempo de duración del préstamo, la finca hipotecada, en compañía solvente, a juicio de la parte acreedora, y en caso de siniestro, ésta podrá percibir directamente la indemnización, para aplicarla al pago total o parcial del crédito; también podrá la parte acreedora renovar el seguro y pagar sus primas a expensas de la parte deudora y exigir a ésta la justificación de su pago. -----

**DECIMOQUINTA.- CESIÓN DE CRÉDITO.** -----

La PARTE ACREEDORA, podrá enajenar o ceder, en todo o en parte, por cualquier título, a terceras personas, los derechos de crédito que se derivan a su favor como consecuencia de lo pactado en esta escritura.-----

**DECIMOSEXTA.- INFORMACIÓN ADICIONAL PARTE**

DEUDORA:

TELEFONO:

MAIL: