

## ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

(extracto de las cláusulas financieras y suelo - documento sanitizado para demo)

NOTARÍA DE D. LUIS A. V. R. - Bilbao

Protocolo nº 2.1\*\* /2008

Fecha: 18 de septiembre de 2008

PRESTAMISTA: KUTXABANCO DEL NORTE, S.A. (entidad de crédito, CIF A-48\*\*\*\*\*), representada por D. TELESFORO B. I. y Dña. NEREA U. A., en su condición de apoderados mancomunados de la sucursal 0342 (Bilbao Ensanche), conforme acreditan mediante poder número 1.4\*\*/2007 del mismo notario.

PRESTATARIOS, solidariamente: D. IÑIGO E. B. A. (NIF \*\*\*8742\*\*H) y Dña. SABINA O. L. (NIF \*\*\*5120\*\*B), ambos casados en régimen legal de gananciales del Fuero de Vizcaya.

### I. OBJETO DEL PRÉSTAMO

KUTXABANCO DEL NORTE, S.A. concede a los prestatarios un préstamo hipotecario por importe de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL EUROS (235.000 €) con destino a la adquisición de la vivienda habitual sita en Bilbao, calle Gaztambide 47, 4º izquierda (finca registral 48.\*\*\*, Tomo \*\*\*\*, Libro 621 del Registro de la Propiedad nº 9 de Bilbao).

### II. PLAZO Y AMORTIZACIÓN

El préstamo se concede por plazo de TREINTA (30) AÑOS, a contar desde la fecha de otorgamiento de la presente escritura, con vencimiento final el 18 de septiembre de 2038.

La amortización se realizará en cuotas mensuales constantes, por el sistema francés de amortización, con revisión anual del tipo de interés conforme al pacto previsto más adelante.

### III. CLÁUSULA TERCERA - TIPO DE INTERÉS

#### 3.1 Tipo de interés nominal inicial:

Durante los DOCE (12) PRIMEROS MESES, contados desde la firma de la presente escritura, el tipo de interés nominal anual aplicable será del CINCO COMA DOSCIENTOS CINCUENTA POR CIENTO (5,250 %).

#### 3.2 Revisión del tipo de interés:

Transcurrido dicho plazo inicial, el tipo de interés aplicable se revisará ANUALMENTE, los días 18 de septiembre de cada año, tomando como referencia el tipo EURIBOR a un año, publicado por el Banco de España en el BOE correspondiente a los quince últimos días del mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión, INCREMENTADO EN UN DIFERENCIAL DE 0,75 PUNTOS PORCENTUALES.

### 3.3 LÍMITES A LA VARIACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS:

No obstante lo anterior, las partes convienen expresamente que, con independencia del resultado de la revisión del tipo de interés en los términos indicados:

a) El tipo de interés nominal anual APLICABLE en ningún caso podrá ser INFERIOR al TRES COMA CINCUENTA POR CIENTO (3,50 %).

b) El tipo de interés nominal anual APLICABLE en ningún caso podrá ser SUPERIOR al DOCE POR CIENTO (12,00 %).

En consecuencia, si el resultado de la revisión arrojase un tipo inferior al 3,50 % o superior al 12,00 %, se aplicarían respectivamente estos límites, manteniéndose la revisión con estricta sujeción a lo previsto en los apartados anteriores hasta tanto no se produjese una nueva revisión que arrojase un resultado situado dentro del indicado marco.

### IV. CLÁUSULA QUINTA - COMISIONES

5.1 Comisión de apertura: UN COMA CINCUENTA POR CIENTO (1,50 %) sobre el principal del préstamo, satisfecha al otorgamiento de la presente escritura.

5.2 Comisión de subrogación: UN POR CIENTO (1 %) sobre el capital pendiente en el momento de la subrogación activa de tercero, conforme a la Ley 2/1994.

5.3 Comisión por amortización anticipada: UN POR CIENTO (1 %) sobre el capital amortizado anticipadamente.

### V. CLÁUSULA DÉCIMA - GASTOS Y TRIBUTOS

Serán de cuenta EXCLUSIVA DEL PRESTATARIO todos los gastos derivados del otorgamiento de la presente escritura, incluyendo sin limitación:

- a) Los aranceles notariales de la presente escritura y sus copias.
- b) Los aranceles registrales derivados de la inscripción de la hipoteca.
- c) El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- d) Los honorarios de la gestoría designada por la entidad para la tramitación.
- e) Los gastos de tasación del inmueble.
- f) La prima del seguro de daños por importe suficiente para cubrir la responsabilidad hipotecaria.

### VI. OTRAS CLÁUSULAS (omitidas en este extracto sanitizado)

[... omitidas por no ser relevantes para la presente demanda ...]

\* \* \* \* \*

HITOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FIRMA (anotados por la letrada para el estudio de la acción):

1. El tipo inicial del 5,250 % estuvo vigente del 18/09/2008 al 17/09/2009.
2. Primera revisión anual (18/09/2009): EURIBOR 12m + 0,75 = 2,118 %. Por aplicación de la cláusula suelo se aplicó el 3,50 % en lugar del 2,118 %.
3. Todas las revisiones anuales POSTERIORES, desde 2009 hasta 2025, arrojaron un EURIBOR + diferencial INFERIOR al 3,50 %, por lo que durante 16 años completos los prestatarios han venido pagando SIEMPRE el tipo mínimo del 3,50 % previsto en la cláusula suelo, en lugar del tipo de mercado que habría correspondido.
4. El capital pendiente a 1 de enero de 2026 asciende, según último extracto bancario aportado por los clientes, a 118.427,64 €.
5. Los prestatarios no han interpuesto hasta la fecha ninguna reclamación formal frente a KUTXABANCO DEL NORTE, S.A. sobre esta cláusula.