**Contrato de préstamo hipotecario ABaL**

Entre

[Nombre del Prestamista] (en adelante, el “Prestamista”), una sociedad constituida y existente bajo las leyes de [país], con domicilio en [dirección], representada en este acto por [nombre y cargo del representante], y

[Nombre del Prestatario] (en adelante, el “Prestatario”), con domicilio en [dirección], identificado con [tipo y número de identificación],

Manifiestan

Que el Prestamista acuerda otorgar al Prestatario un préstamo con las condiciones y términos que se detallan a continuación, destinado a financiar la compra de un inmueble.

Cláusulas

# Definiciones

Para los efectos de este contrato, los términos que se indican a continuación tendrán el significado que se les asigna en esta cláusula, salvo que el contexto requiera otra interpretación:

- Préstamo: La cantidad de dinero que el Prestamista otorga al Prestatario para la compra del Inmueble, cuyo monto es de [monto del préstamo].

- Inmueble: La propiedad que el Prestatario adquirirá y que se encuentra ubicada en [dirección del inmueble].

- Préstamo Principal: El préstamo hipotecario otorgado por [nombre de la entidad bancaria] en primer rango sobre el Inmueble.

- Interés de Demora: La tasa de interés aplicable sobre los pagos atrasados, calculada a una tasa del [tasa de interés de demora]% anual sobre el importe impagado.

- Comisión por Incumplimiento: El porcentaje adicional del [porcentaje de la comisión]% que el Prestamista cobra sobre cualquier cantidad impagada.

- Método Francés: Método de amortización en el que el prestatario paga cuotas periódicas constantes que incluyen tanto capital como intereses.

- Tasa de Interés: La tasa de interés anual aplicada sobre el saldo pendiente del Préstamo, que es de [tasa de interés]%.

- Fórmula de Cálculo de Intereses:

Los intereses se calcularán de acuerdo a la siguiente fórmula:

Intereses = Saldo Pendiente x Tasa de Interés Anual / 12

Donde "Saldo Pendiente" es el monto principal del préstamo aún no amortizado.

# Objeto del Contrato

El Prestamista concede al Prestatario un préstamo denominado "Préstamo ABaL" por un monto de [monto del préstamo] (en adelante, el "Préstamo"), destinado exclusivamente a la compra del inmueble ubicado en [dirección del inmueble] (en adelante, el "Inmueble").

# Garantía Hipotecaria

Como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, el Prestatario constituye una hipoteca de segundo rango sobre el Inmueble adquirido con el Préstamo.

La hipoteca de segundo rango será subordinada a una hipoteca de primer rango constituida en favor de [nombre de la entidad bancaria] para la obtención del préstamo hipotecario principal (en adelante, el "Préstamo Principal").

# Condiciones del Préstamo

El Préstamo ABaL tendrá un periodo de carencia de principal durante la vigencia del Préstamo Principal. Durante este periodo, el Prestatario solo pagará los intereses devengados mensualmente.

La tasa de interés aplicable será del [tasa de interés]% anual, calculada sobre el saldo pendiente del Préstamo.

Una vez finalizado el plazo del Préstamo Principal, el Prestatario comenzará a amortizar el Préstamo ABaL en un periodo de cinco (5) años, utilizando el método de amortización francés (cuotas constantes que incluyen capital e intereses).

# Pagos Mensuales de Intereses

Durante el periodo de carencia de principal, el Prestatario deberá realizar pagos mensuales de intereses al Prestamista en las fechas acordadas.

# Amortización

El Prestatario tiene el derecho de amortizar anticipadamente la totalidad del Préstamo ABaL sin penalización a partir del mes 13 desde la formalización del préstamo. En caso de realizar una amortización total del mismo, antes del mes 13 desde la formalización, se aplicará una comisión equivalente al importe de los intereses que de otra forma se hubieran devengado durante los primeros 12 meses del préstamo.

En caso de amortización anticipada parcial, se aplicará, además, una comisión del cinco por ciento (5%) sobre el importe amortizado.

# Penalización por Incumplimiento

En caso de que el Prestatario incumpla con el pago de cualquiera de las cuotas de intereses o principal en la fecha de vencimiento correspondiente, se aplicará automáticamente un interés de demora sobre el importe impagado a una tasa del [tasa de interés de demora]% anual, calculado desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago efectivo.

Además del interés de demora, el Prestamista cobrará una comisión por incumplimiento equivalente al [porcentaje de la comisión]% del importe impagado, que será exigible junto con el monto adeudado.

En caso de que el incumplimiento se prolongue por más de [número de días] días, el Prestamista se reserva el derecho de declarar el vencimiento anticipado del Préstamo, exigiendo el pago inmediato de la totalidad del saldo pendiente, junto con los intereses y comisiones aplicables.

# Procedimiento Monitorio

En caso de que el Prestatario incumpla con cualquiera de las obligaciones de pago de intereses o principal derivadas del presente contrato, el Prestamista tendrá derecho a iniciar un procedimiento monitorio para la reclamación de la deuda pendiente.

Para estos efectos, las partes acuerdan que el presente contrato, junto con la certificación del saldo deudor emitida por el Prestamista, constituirá prueba suficiente de la existencia y cuantía de la deuda, pudiendo el Prestamista presentar dichos documentos ante los tribunales competentes para la iniciación del procedimiento monitorio.

El Prestatario acepta que el procedimiento monitorio podrá ser iniciado en el domicilio indicado en este contrato o en cualquier otro que haya sido notificado conforme a la cláusula de comunicaciones escritas.

Los gastos derivados del procedimiento monitorio, incluyendo honorarios de abogados y procuradores, serán asumidos por el Prestatario, siempre que la deuda sea reconocida por el tribunal competente.

# Confidencialidad

Las partes acuerdan que toda la información relativa al presente contrato, incluyendo los términos y condiciones del mismo, así como cualquier información financiera o comercial que se derive del mismo, será tratada como confidencial y no será divulgada a terceros sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte, salvo que dicha divulgación sea exigida por ley o por una autoridad competente.

# Protección de Datos

El Prestamista y el Prestatario se comprometen a cumplir con todas las normativas aplicables en materia de protección de datos personales. El Prestamista garantiza que los datos personales del Prestatario serán tratados con la máxima confidencialidad y solo serán utilizados para la gestión del presente contrato y los fines relacionados con el mismo.

El Prestatario consiente expresamente el tratamiento de sus datos personales por parte del Prestamista para los fines anteriormente mencionados.

# Comunicaciones Escritas

Todas las comunicaciones, notificaciones y correspondencia que deban efectuarse entre las partes en relación con este contrato deberán realizarse por escrito y enviarse a las direcciones de correo electrónico que se indican a continuación:

- Prestamista: [correo electrónico del prestamista]

- Prestatario: [correo electrónico del prestatario]

Cualquier cambio en las direcciones de correo electrónico deberá ser notificado por escrito a la otra parte con una antelación mínima de [número de días] días.

# **Cesión del Préstamo**

El Prestamista tendrá el derecho de ceder total o parcialmente sus derechos y obligaciones derivados del presente contrato, sin necesidad de obtener el consentimiento previo del Prestatario, siempre y cuando dicha cesión no afecte sustancialmente las condiciones del Préstamo ni imponga al Prestatario obligaciones adicionales.

En caso de que el Prestamista ceda sus derechos y obligaciones a un tercero, dicho cesionario deberá respetar todas las condiciones establecidas en este contrato y asumir las mismas obligaciones y derechos que tenía el Prestamista original.

El Prestatario será notificado por escrito sobre la cesión del Préstamo a través de los medios especificados en la cláusula de comunicaciones escritas, y se le proporcionará la información correspondiente sobre el nuevo prestamista.

# Duración del Préstamo

El Préstamo ABaL tendrá la misma duración que el Préstamo Principal durante el periodo de carencia de principal. Tras la finalización de dicho periodo, la duración del Préstamo ABaL será de diez (10) años.

# Otros Términos y Condiciones

Cualquier modificación a este contrato deberá hacerse por escrito y ser firmada por ambas partes. Las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de [lugar] para la resolución de cualquier controversia derivada del presente contrato.

# Ley Aplicable

Este contrato se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes de [país].

En testimonio de lo cual, las partes firman este contrato en [lugar] a [fecha].

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Nombre del Prestamista]

Representante autorizado

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Nombre del Prestatario]

Prestatario