

MINUTA DE ESCRITURA

NOVACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO RDL_A0603

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

MODELO: NOV PH CBP

THP0702_10.2.2 – 1220

Identificador único de depósito 48001-20110002063-812

NÚMERO

En *****, mi residencia, a *****
Ante mí, *****, Notario del Ilustre Colegio Notarial de *****,

COMPARECEN

De una parte: DON *****, mayor de edad, vecino a los efectos del presente otorgamiento de *****, y con D.N.I. número *****.

Y de otra parte: DON *****, mayor de edad, vecino a los efectos del presente otorgamiento de *****, y con D.N.I. número *****. Todos ellos de vecindad civil *****, según manifiestan.

INTERVIENEN

A .- El primero, en su propio nombre y derecho (en adelante también como prestatario o como deudor).

[en el caso de haber fiadores, hipotecantes no deudores, pignorantes..., añadirlos

B .- Y el último, en nombre y representación, como apoderado, de la entidad mercantil denominada **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA**, con domicilio en Bilbao, Plaza de San Nicolás número 4, constituida por tiempo indefinido en méritos de escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, el día 25 de enero de 2000, bajo el número 149 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Tomo 2.083, folio 1, hoja número BI-17-A, inscripción 1ª, así como en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España con el número 0182. Tiene asignado el C.I.F. A-48265169 (en adelante también será denominada como "**BBVA SA**" o como Entidad Acreedora).

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. es la sociedad sucesora universal, por fusión por absorción de Catalunya Banc S.A., según escritura formalizada ante el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, en fecha 1 de septiembre de 2016, con el número 1823 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al Folio 135, Tomo 5.616, hoja BI-17, inscripción 3.510.

Catalunya Banc, S.A. es la sociedad beneficiaria, por segregación, como sucesora universal, del negocio bancario de Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa, según escritura de segregación formalizada ante el Notario de Barcelona D. José Alberto Marín Sánchez, en fecha 27 de septiembre de 2011, con el número de protocolo 1620, que causó la inscripción 21ª en la hoja abierta a Catalunya Banc, S.A., en el Registro Mercantil de Barcelona.

Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa, era a su vez sucesora universal, por fusión mediante constitución de nueva entidad, de Caixa d'Estalvis de Catalunya, Caixa d'Estalvis de Tarragona y Caixa d'Estalvis de Manresa, según escritura de fusión formalizada ante el Notario de Barcelona D. José Marqueño de Llano, en fecha 30 de junio de 2010, con número de protocolo 1265, que resultó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Folio 1, Tomo 41.978, hoja-400372, inscripción 1ª.

APODERADO GRUPO BC

Facultades: Actúa en su condición de apoderado de la Entidad Mercantil de nacionalidad española GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA SL, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Doña Berta García Prieto, el día 25 de abril de 2016, bajo el número 2435 de protocolo, cuya copia auténtica me exhibe, y que causó la inscripción ^ª en la hoja abierta de la sociedad en el Registro Mercantil de ^{*}.

GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA SL es a su vez apoderada de la Entidad Mercantil de nacionalidad española ANTICIPA REAL ESTATE SLU, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 28 de julio de 2016, bajo el número 2160 de protocolo, cuya copia auténtica me exhibe, y que causó la inscripción 20 en la hoja abierta de la sociedad en el Registro Mercantil de Barcelona.

Finalmente, ANTICIPA REAL ESTATE SLU es apoderada de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., según resulta de escritura de poder concedido por CATALUNYA BANC

S.A. autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 28 de julio de 2016, bajo el número 2158 de protocolo, cuya copia auténtica me exhibe, y que causó la inscripción 182 en la hoja abierta de la sociedad en el Registro Mercantil de Barcelona, cuyo poder ha sido expresamente declarado como vigente por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. en la escritura de fusión por absorción de CATALUNYA BANC S.A. formalizada ante el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, en fecha 1 de septiembre de 2016, con el número 1823 de protocolo, anteriormente citada.

Declara el/la compareciente la plena vigencia de su cargo, así como que no ha variado la capacidad ni circunstancias de su representada.

Juicio de suficiencia: Yo el Notario he comprobado la vigencia de las facultades reseñadas mediante consulta telemática al Registro Mercantil, que se incorpora por testimonio en la parte bastante.

Asimismo, he comprobado que los préstamos o créditos objeto de la presente escritura, se integran en el conjunto de contratos de financiación a los que se refiere la escritura de poder autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 28 de julio de 2016, bajo el número 2158 de protocolo, por lo que resulta a mi juicio –y así lo declaro bajo mi responsabilidad- suficientemente facultado al apoderado para el otorgamiento de esta escritura, y de forma expresa, para ejercitar sus facultades con relación a los préstamos o créditos objeto de la presente.

[EN CASO DE OPERACIONES DE GRUPO 2º]: Se une a la presente, protocolizándose, certificación de cancelación económica de los préstamos o créditos objeto de esta escritura, emitido por la propia poderdante de la citada escritura de poder que he tenido a la vista, a los efectos de acreditar que se puede operar sobre ellos con la plenitud de facultades reseñadas en dicho poder para las operaciones del Grupo 2º.

[[NOTARIAS NO DEPOSITARIAS DE COPIA AUTENTICA: NECESITAN ACTA Y COPIA

PARCIAL]: Junto a la copia parcial de la anterior escritura de poder que he tenido a la vista, se une a la presente, protocolizándose, acta expedida en fecha ^{*} por el Notario de ^{*}, Don ^{*}, a los efectos de acreditar que los préstamos o créditos objeto de la presente están incluidos en los contratos de financiación objeto del poder conferido.

APODERADO ANTICIPA

Facultades: Actúa en su condición de apoderado de ANTICIPA REAL ESTATE SLU, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 28 de julio de 2016, bajo el número 2160 de protocolo, cuya copia auténtica me exhibe, y que causó la inscripción 20 en la hoja abierta de la sociedad en el Registro Mercantil de Barcelona, siendo ésta apoderada de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A., según resulta de escritura de poder concedido por CATALUNYA BANC S.A. autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 28 de julio de

2016, bajo el número 2158 de protocolo, cuya copia auténtica me exhibe, y que causó la inscripción 182 en la hoja abierta de la sociedad en el Registro Mercantil de Barcelona, cuyo poder ha sido expresamente declarado como vigente por BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. en la escritura de fusión por absorción de CATALUNYA BANC S.A. formalizada ante el Notario de Madrid, Don Rodrigo Tena Arregui, en fecha 1 de septiembre de 2016, con el número 1823 de protocolo, anteriormente citada.

Declara el/la compareciente la plena vigencia de su cargo, así como que no ha variado la capacidad ni circunstancias de su representada.

Juicio de suficiencia: Yo el Notario he comprobado la vigencia de las facultades reseñadas mediante consulta telemática al Registro Mercantil, que se incorpora por testimonio en la parte bastante.

Asimismo, he comprobado que los préstamos o créditos objeto de la presente escritura, se integran en el conjunto de contratos de financiación a los que se refiere la escritura de poder autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Mateo Martínez de Bartolomé, el día 28 de julio de 2016, bajo el número 2158 de protocolo, por lo que resulta a mi juicio –y así lo declaro bajo mi responsabilidad- suficientemente facultado al apoderado para el otorgamiento de esta escritura, y de forma expresa, para ejercitar sus facultades con relación a los préstamos o créditos objeto de la presente.

[EN CASO DE OPERACIONES DE GRUPO 2º]: Se une a la presente, protocolizándose, certificación de cancelación económica de los préstamos o créditos objeto de esta escritura, emitido por la propia poderdante de la citada escritura de poder que he tenido a la vista, a los efectos de acreditar que se puede operar sobre ellos con la plenitud de facultades reseñadas en dicho poder para las operaciones del Grupo 2º.

[NOTARIAS NO DEPOSITARIAS DE COPIA AUTENTICA: NECESITAN ACTA Y COPIA PARCIAL]: Junto a la copia parcial de la anterior escritura de poder que he tenido a la vista, se une a la presente, protocolizándose, acta expedida en fecha * por el Notario de *, Don *, a los efectos de acreditar que los préstamos o créditos objeto de la presente están incluidos en los contratos de financiación objeto del poder conferido.

Manifiesta el Sr. ***** que continúa en el ejercicio del poder en virtud del cual interviene, que sus facultades no le han sido limitadas, suspendidas ni revocadas, y que persiste la vida legal de la entidad que representa.

EXPONEN

I. Que Don____ tiene suscrito un contrato de préstamo con la entidad acreedora, de fecha_____ por un importe inicial de_Euros en virtud de escritura autorizada por el Notario de____ con el número____ de su protocolo. [EN SU CASO]: posteriormente novado mediante__. Todo ello en los términos que constan en dicha(s) escritura(s) y que se dan aquí por reproducidos.

II. Que en garantía del citado préstamo se constituyó en la misma escritura a favor de la entidad acreedora, hipoteca sobre la(s) finca(s):

URBANA.- _____, situada en_____ de la localidad de _____ e inscrita en el Registro de la Propiedad nº_____ de_____ en el Tomo_____, libro_____, folio_____, finca registral número_____.

[en el caso de haber más fincas hipotecadas, añadir las todas ellas]

III. Que las circunstancias actuales del mencionado préstamo hipotecario son las siguientes, según el último recibo facturado:

Capital pendiente: ___€ (U402 con fecha valor el mismo día de la formalización de la escritura. CAPITAL NO VENCIDO).

Tipo de interés: _____%

Vencimiento final: _____

IV. Que la parte prestataria se encuentra, de conformidad con la documentación aportada por la misma, en el umbral de exclusión, tal y como viene definido en el art. 3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y en la redacción dada por el Real Decreto- ley 5/2017, de 17 de marzo, en virtud de ello es interés de la parte prestataria modificar el tipo de interés de demora pactado aplicable al Préstamo.

V. Que de acuerdo con lo previsto en dicho Real Decreto y previa solicitud de la parte prestataria, el Banco le ha ofrecido un plan de reestructuración del Préstamo referido que contempla:

- la concesión de un plazo de carencia de capital.

- la reducción del tipo de interés remuneratorio.

- la ampliación del plazo de amortización / dicho Plan no contempla la ampliación del plazo de amortización del Préstamo, habida cuenta que el plazo establecido para el Préstamo es ya de 40 años contados desde la fecha de formalización del mismo*.

[* Poner la opción que corresponda].

Este plan de reestructuración ha sido aceptado por la parte prestataria.

VI. Que la Entidad Acreedora ha puesto a disposición del Prestatario y del Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor* [elimínese lo que no proceda*], con antelación suficiente, cumpliendo con los plazos legales exigidos, la siguiente documentación precontractual, legalmente requerida, al objeto de que este tenga pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias del Préstamo que va a novar:

Ficha Europea de Información Personalizada (“FEIN”)

Ficha de Advertencias Estandarizadas (“FiAE”)

Documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés

Proyecto de escritura de novación de préstamo

Documento informativo de la distribución de gastos

La advertencia al Prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de Préstamo sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación relacionada en los apartados anteriores

La anterior documentación precontractual se complementa con la manifestación firmada por el prestatario, fiador, pignorante, hipotecante no deudor* [elimínese lo que no proceda*] en la que declara haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido.

VII. Que habiendo llegado a un acuerdo ambas partes modifican el préstamo anterior, con sujeción a la Ley 2/94 de 30 de marzo y al Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PREVIA.- CONFIRMACIÓN [EN SU CASO: Y ARCHIVO DE ACTUACIONES JUDICIALES].

A los efectos prevenidos en los artículos 1.309 y siguientes del Código Civil, la parte deudora, debidamente asesorada e informada, procede a confirmar todos los extremos y efectos del contrato de préstamo objeto de esta escritura, en su caso de sus novaciones hasta la fecha, junto con los pactos establecidos y acordados en el presente otorgamiento, comprometiéndose y renunciando expresamente a nada pedir ni a nada reclamar, por ningún concepto, relacionado con lo contratado por las partes hasta la fecha.

[EN CASO DE ARCHIVO DE ACTUACIONES JUDICIALES]: Las partes se obligan y se comprometen a solicitar el archivo del procedimiento de [ejecución hipotecaria, dineraria, ...]

_____ que bajo autos números _____ se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia nº _____ de _____, por satisfacción extraprocesal, y sin expresa condena en costas, desistiendo de cualquier oposición, apelación, o procedimiento que se tenga instado en relación con los mencionados autos, de común acuerdo, en un plazo no superior a _____ días hábiles desde la firma de esta escritura, renunciando expresamente las partes a la reclamación de las costas que, en su caso, se pudieran derivar a su favor en dicho procedimiento.

PRIMERA. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO.

Las partes acuerdan modificar las condiciones del Préstamo pactadas en la(s) escritura(s) de Préstamo y de novación modificativa* referida(s) en el Expositivo I, en la forma que resulta de lo que aquí se establece, con la siguiente fecha de efectos:

- a) La modificación de los intereses de demora desde el día
- b)La aplicación del plan de reestructuración desde el día.....// la formalización de esta escritura**

[**Indicar lo que proceda]

La entidad acreedora ha puesto a disposición del Prestatario, , Fiador o Garante*, con antelación suficiente, la información precontractual que se indica en el Expositivo VI de esta escritura de novación, de conformidad con lo que dispone la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

La entidad acreedora ha advertido al Prestatario y al Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor* de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario que elija.

Este Préstamo, de conformidad con la información que el Prestatario ha facilitado a la acreedora para la evaluación de solvencia, **no es un Préstamo en moneda extranjera.**

La Parte Prestataria manifiesta que la presente escritura se corresponde íntegramente con la oferta que le ha efectuado la acreedora recogida en la FEIN, y que la firma de la misma supone, tanto su aceptación de dicha oferta, según las condiciones establecidas entre las Partes en la presente escritura, como la prestación efectiva de su consentimiento. Así mismo, la entidad acreedora presta su consentimiento al conocer la aceptación del Prestatario al firmar esta escritura implica el perfeccionamiento jurídico del contrato de novación de Préstamo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.262 del Código Civil.

La entrega de la citada documentación así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones bajo los cuales la entidad acreedora hace entrega al Prestatario del Préstamo, se recogen en Acta otorgada por [] en fecha [] y número de protocolo []. Una vez cumplidas las exigencias legales referidas, a solicitud del Prestatario, ambas partes NOVAN MODIFICATIVAMENTE las condiciones del Contrato de Préstamo.

*[*Se suprimirá cuando no proceda]*

L) INTERESES

1. Importe absoluto de intereses.

En cada vencimiento del Período de Amortización, el importe absoluto de los intereses devengados desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando el capital pendiente durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por la duración de dicho plazo, expresado en días comerciales, todo ello dividido por 360.

Durante el Período de Carencia, y/o el Período de Ajuste, si existiese, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital prestado por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días naturales durante los que ha estado dispuesto dicho capital, dividiendo el producto por 365.

2. Creación de "Períodos de interés".

Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del Préstamo se entiende dividida en "períodos de interés", que son el "Período de Interés Inicial", coincidente con **los _____ primeros meses (1)** de la duración del Préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales comprenderá _____ **meses (2)** del resto de dicha duración, **excepto el último, que comprenderá _____ meses (3)**. El "Período de Interés Inicial" comenzará el día señalado para la aplicación del plan de reestructuración de la Estipulación Primera, y los sucesivos "Períodos de Interés Variable" **cada ___ meses (2)** contados desde el día siguiente al de la finalización del citado "Período de Interés Inicial". Se entenderá como fecha de revisión del tipo de interés a estos efectos, la fecha en la que se inicie el correspondiente periodo de interés.

(1) Indicar plazo duración tipo de interés fijo inicial.

(2) Indicar plazo de revisión del tipo de interés variable.

(3) Indicar plazo restante hasta el vencimiento desde la última revisión del tipo de interés variable.

Se entiende que estos períodos son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo.

3. Tipo nominal de intereses ordinarios.

Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación. En cada uno de los períodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable.

Durante el "período de interés inicial" el "tipo de interés vigente" será el [...] %* nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el Período de Ajuste, si lo hubiere.

* Indicar Euribor + 25%.

Cálculo del "tipo de interés vigente".

En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal.

Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aun cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en esta escritura o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el Préstamo objeto de este contrato.

REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA

(Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 del Banco de España, y se definen en el Anejo 8 de la misma, y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Circular 5/2012, a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el **valor** del índice publicado en el Boletín Oficial del Estado correspondiente al tercer mes anterior a la fecha en la que se inicie el correspondiente periodo de interés).

1. ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: ÍNDICE "EURIBOR". ("Referencia interbancaria a un año").

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor de dicho índice **adicionado en... puntos porcentuales.**

2. ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: ÍNDICE "MERCADO SECUNDARIO DE LA DEUDA PÚBLICA". ("Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años").

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor de dicho índice **adicionado en... puntos porcentuales.**

3. ÍNDICE DE REFERENCIA POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA ANTERIORES: TIPO "IRS". (Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años).

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el valor de dicho índice **adicionado en ___ puntos porcentuales.**

REGLAS DE APLICACIÓN.

Si en los 120 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo recogido en el punto 2 anterior y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo, se utilizará el índice de referencia sustitutivo, recogido en el punto 3 anterior.

Información adicional sobre los tipos de interés oficiales puede ser consultada en www.bde.es y en la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios financieros y la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

4. Modificaciones del "tipo de interés vigente".

Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes.

Cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará al Prestatario con una antelación mínima de quince días naturales antes de que el nuevo tipo aplique.

En la comunicación el Banco informará de:

- a) El importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés.
- b) En su caso, los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste se modifica por haberse acordado contractualmente.

El tipo de interés nunca podrá ser negativo.

5. Acreditación del tipo de interés en caso de reclamación judicial.

Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletín Oficial del Estado" del índice de referencia que deba tomarse en consideración. A los mismos efectos el índice de referencia podrá acreditarse, en su caso, mediante certificación expedida por el Banco de España, o también por cualquier otro medio admitido en Derecho.

6. Modificación de la cláusula de interés de demora

Con efectos desde el día indicado al principio de esta Estipulación Primera y para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses de demora las partes acuerdan establecer como tope máximo del tipo de interés de demora aplicable conforme la contratación indicada en el Exponen I, el resultante de sumar al tipo de interés ordinario pactado en dicho contrato **un 2%** sobre el capital pendiente del Préstamo.

Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes del Préstamo, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco, el interés de demora indicado en el párrafo anterior, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos.

Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido.

Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento.

II.) DURACIÓN. VENCIMIENTOS Y AMORTIZACIÓN

El Préstamo tendrá una duración hasta el día_____.

1. Vencimientos en Período de Carencia.

Se entiende por Período de Carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y que abarcará los [] primeros meses del resto de la duración pactada, contados desde la fecha de formalización de la presente escritura // desde el día*, o desde la finalización del Período de Ajuste si lo hubiere, hasta el inicio del plazo de amortización indicado.

[* Indicar lo que proceda]

El día [] de cada uno de los meses comprendidos dentro del Período de Carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios. Si uno de los meses no tuviera día equivalente al señalado, los intereses ordinarios vencerán y serán exigibles el último día de ese mes.*

El último día cada uno de los meses comprendidos dentro del Período de Carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios.*

[Eliminar el párrafo que no corresponda en función de si se determina una fecha concreta de vencimiento de intereses o si siempre será el último día del mes.]*

[EN SU CASO, SI LO HUBIERE:] 1 bis. Vencimientos en Período de Ajuste.

El Período de Ajuste estará integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de la presente escritura y el día [] de [] próximo, ambos inclusive. En esta fecha vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el “período de interés inicial”.

Asimismo, en la fecha de la formalización de la presente escritura vencerán y serán exigibles los intereses correspondientes al periodo comprendido entre la última liquidación periódica de intereses efectuada y dicha fecha de formalización, que se devengarán al tipo vigente aplicable al Préstamo según lo establecido en las escrituras referidas en el expositivo I.

2. Vencimientos en Período de Amortización.

Concluido el Período de Carencia, el día equivalente al día anterior al inicio de cada uno de los meses comprendidos dentro del Período de Amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital.

El Préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso del principal en_____ cuotas mensuales, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el Anexo de esta escritura.

En cada uno de los sucesivos “períodos de interés”, las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. El cálculo del importe que el Prestatario ha de pagar por cada Cuota y los Vencimientos se detalla en la tabla de amortizaciones entregada al Prestatario con anterioridad a la firma de este Contrato en la FEIN.

Dicho importe ha sido calculado considerando el tipo de interés aplicable inicialmente,

por lo que se modificará según las revisiones del tipo de interés pactadas que fuesen aplicables, en su caso.

Como consecuencia de lo pactado en esta cláusula, las cuotas mensuales/trimestrales/semestrales/anuales*, mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "Período de Interés Inicial" en esta escritura, serán de _____ euros. La fecha de pago de la primera cuota será el día _____ y el pago de la última cuota se realizará el día _____**.

[* Indicar lo que proceda]

[** Misma fecha que la fecha de duración]

A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior.

3. Vencimientos no periódicos.

Además, siempre que, conforme a lo previsto en esta escritura o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza.

4. Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada.

El Prestatario tendrá la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del Préstamo con las siguientes condiciones:

- a) que dé aviso por escrito a la entidad acreedora con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar,
- b) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha.

El Prestatario podrá, a su elección, obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales.

Este reembolso anticipado no conllevará el pago de comisión ni compensación alguna.

Si el Prestatario hubiese contratado un seguro accesorio al contrato de préstamo para garantizar su pago, del que será beneficiaria la entidad acreedora, en caso de cancelación o reembolso total del préstamo, se extinguirá el contrato de seguro teniendo derecho al extorno de la parte de la prima del seguro no consumida por parte de quien la percibió, salvo que comunique expresamente a la Compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia designando para ello un nuevo beneficiario.

5. Comisiones. [Suprimir las comisiones que no procedan e incluir las que faltan]

Serán a cargo de la parte prestataria las siguientes comisiones:

a) Comisión de novación modificativa.

La parte prestataria queda obligada a abonar a la entidad acreedora una comisión, por novación modificativa, que se devenga por una sola vez en este acto, por importe de..... euros [en su caso], con un mínimo de euros.

b) Comisión de subrogación de deudor.

Es una comisión a favor de la acreedora que se genera por la toma de razón por el Banco de la sustitución del deudor hipotecario por otra persona en cualquier transmisión del dominio de la finca hipotecada. La nueva parte prestataria deberá pagar a la acreedora la comisión por subrogación de deudor en el momento en que se apruebe la subrogación por la acreedora a efectos de la emisión de los recibos del Préstamo a cargo de la nueva parte prestataria.

La comisión por subrogación de deudor se liquidará sobre el capital no vencido del Préstamo, al tipo del _____% [en su caso:], con un mínimo de _____ euros.

[ESTA CLÁUSULA SE INCORPORARÁ CUANDO SE DE ALGUNOS DE LOS SUPUESTOS QUE SE INDICAN EN LAS DISTINTAS OPCIONES DIFERENTES DEL SUPUESTO DE LA SIGUIENTE ESTUIPULACIÓN SEGUNDA]

7. Tipo de Subasta.

[NOTA: INCLUIR LA OPERACIÓN QUE CORRESPONDA:]

OPCIÓN 1) Cuando se aporta certificado de tasación actualizado y se modifica el valor de subasta. Si hay más de una finca, especificar por finca.

El Banco, el Prestatario, y si este fuera distinto, en su caso, el propietario establece(n) como precio en que tasan la(s) finca(s) y para que sirva de tipo en la subasta la(s) cantidad(es) de _____ euros / las cantidades que figuran en el cuadro que se acompaña a la presente*, la cual no es inferior al 100 por cien del valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la presente escritura, realizada conforme al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril (de regulación del Mercado Hipotecario) y demás normas aplicables.

** Elimínese lo que no proceda. Se incluirá valor de tasación*

OPCIÓN 2) Incluir cuando no se haya realizado nueva tasación ni se modifique valor de subasta por no ser inferior al pactado 100% del valor del certificado y coincidir el valor, con el otorgado para subasta extrajudicial, y no esté protocolizado en la escritura el certificado de tasación realizado para determinar antiguo valor de subasta. Si hay más de una finca, especificar por finca.

En el cumplimiento de lo prevenido en el artículo 682.21º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificado por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, se incorpora como Anexo certificado de tasación realizado conforme a la normativa de Regulación del Mercado Hipotecario, que sirvió para fijar en la escritura de Préstamo inicial/en la escritura de novación (*) de fecha _____ Otorgada ante el Notario de _____ D _____, con número de protocolo _____ (**), el valor a efectos de subasta, que equivale al 100 por cien del valor de tasación, sin que se modifique el valor fijado para que sirva de tipo en la subasta ya establecido en el Préstamo hipotecario y que consta inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

() Elimínese lo que no proceda*

*(**) Indicar, en su caso, datos de la escritura en la que se haya fijado el valor de subasta que se mantiene en esta novación.*

SEGUNDA. – CLÁUSULAS ADICIONALES.

Las partes acuerdan modificar, a todos los efectos sin carácter retroactivo, el contenido de los siguientes pactos que se hallen establecidos en la escritura de Préstamo objeto de modificación, en las posibles escrituras de novación del mismo y en la presente, (en adelante “el contrato” para referirnos a todas las citadas escrituras), en aquello que se diferencie de los términos y condiciones que aquí se regulan:

I.) COMPENSACIÓN

La deuda que resulte contra el Prestatario por razón de este contrato, podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de este, o saldo en el Banco, que la prestataria pudiera tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, la fecha de su vencimiento, que a este efecto podrá anticipar el Banco, y el título de su derecho, incluso el de depósito.

Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a alguno o a todos los prestatarios. Los prestatarios dejan afectos al buen fin del presente contrato todos sus bienes presentes o futuros que existan a su nombre en el Banco, quedando este autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que aquéllos incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes.

II.) VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO

No obstante el plazo pactado, el Banco podrá considerar vencido de pleno derecho el Préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas por el Prestatario, o por cualquiera de ellos cuando fueren varios, en las siguientes circunstancias:

En el caso de que el Prestatario incumpla su obligación de pago, siempre que se den estos tres requisitos conjuntamente:

- (i) Que el Prestatario se halle en mora en el pago de una parte del capital del Préstamo o de los intereses
- (ii) Que el importe de las Cuotas vencidas y no pagadas equivalgan, al menos:
 - Al 3% del importe del capital del Préstamo, si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del Préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las Cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) cuotas mensuales o un número de Cuotas que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos a doce (12) meses.
 - Al 7% del importe del capital del Préstamo, si la mora se produce dentro de la segunda mitad de duración del Préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las Cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) cuotas mensuales o un número de Cuotas que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos a quince (15) meses.
- (iii) Que el Banco haya requerido el pago al Prestatario concediéndole un plazo de, al menos, un (1) mes para su cumplimiento advirtiéndole que de no ser atendido, podrá reclamar el reembolso total de la deuda.

OTROS INCUMPLIMIENTOS

Sin perjuicio de otras causas legal o contractualmente establecidas, las Partes entienden incumplimientos esenciales de este contrato, los siguientes:

- **En el caso de que aparezcan cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca**, no conocidas en el momento de otorgamiento de esta escritura o formalizadas con posterioridad, por causas no imputables al Banco, salvo que el Prestatario aporte nuevas garantías que cubran íntegramente el importe del Préstamo, junto con una tasación no caducada efectuada por una tasadora homologada, en el plazo de dos meses desde que se lo solicite el Banco.
- **En el caso de que el Prestatario no destine el importe del Préstamo a la finalidad pactada.**
- En el caso de que el Banco compruebe, bajo un criterio objetivo, que **el Prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente información para la concesión del Préstamo o durante su vigencia.**
- **En caso de deterioro del inmueble hipotecado en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación inicial, pero únicamente si es por causas imputables a su propietario**, salvo que el Prestatario ofrezca nuevas garantías igualmente seguras para cubrir el valor de la depreciación en el plazo de dos (2) meses desde que se lo solicite el Banco. La pérdida de valor deberá acreditarse mediante tasación actualizada realizada por una tasadora homologada. Dicha tasación podrá ser aportada por el Banco si el Prestatario no lo hace en el plazo de un mes a contar desde que el Banco le requiera a tal efecto.
- En caso de **incumplimiento del compromiso de tener asegurado el inmueble, durante toda la duración del Préstamo, del riesgo de daños por incendio, explosión y causas naturales**. La suma asegurada debe coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Debe designarse como beneficiario al Banco por el importe del Préstamo que esté pendiente de reembolsar, debiendo notificar al asegurador la existencia del Préstamo hipotecario. El titular de la finca registral faculta al Banco para contratar el seguro de daños por incendio, explosión y causas naturales, por cuenta de dicho titular, así como abonar las primas que se deban al asegurador por cuenta y cargo de la Parte Prestataria, en el caso de que requerida ésta a tal efecto por el Banco, no procediere a su contratación en el plazo de quince días desde la recepción de dicho requerimiento.
- En caso de que el Prestatario **incumpla cualquiera de las obligaciones esenciales**

del Préstamo.

- En caso de **fallecimiento de alguno de los fiadores, si los hubiere, si no se acepta la herencia o se acepta a beneficio de inventario**, salvo que el Prestatario ofrezca nuevos fiadores que garanticen las obligaciones derivadas del Préstamo.

III.) VENTA EXTRAJUDICIAL

Las partes acuerdan dejar sin efecto, sin carácter retroactivo, el contenido de la cláusula de Venta Extrajudicial que se halle establecido en la escritura de Préstamo, siendo sustituida la misma por la presente redacción:

VENTA EXTRAJUDICIAL:

Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria referida en el expositivo, convienen expresamente las partes la posibilidad de

venta extrajudicial de la(s) finca(s) hipotecada(s), solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, de acuerdo con el artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

A estos efectos, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante a la entidad acreedora, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

A los efectos de lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes establecen como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta, el mismo que se ha fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, no siendo el tipo de subasta inferior al valor de tasación, y como domicilio a efectos de notificaciones el que consta en la escritura de constitución de hipoteca.

DESTINO DEL INMUEBLE HIPOTECADO

El Prestatario deja expresa constancia de que el inmueble sobre el que recae la garantía hipotecaria(*):

OPCIÓN 1: SÍ constituye su vivienda habitual

OPCIÓN 2: NO constituye su vivienda habitual pero SÍ constituye la vivienda habitual del hipotecante no deudor

OPCIÓN 3: NO constituye su vivienda habitual ni del hipotecante no deudor.

OPCIÓN 4: NO constituye su vivienda habitual.

(*): ESCOGER LA QUE PROCEDA. ESTA CLÁUSULA DEBE SER COHERENTE CON LA FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.

[NOTA: CUANDO HAYA MAS DE UN INMUEBLE HIPOTECADO ESCOGER LA QUE PROCEDA PARA CADA UNA DE ELLAS]

IV. ELIMINACIONES

Asimismo, las partes acuerdan dejar sin efecto, sin carácter retroactivo, el contenido de los siguientes pactos que se hallen establecidos en la escritura de Préstamo (el “contrato”) objeto de modificación por la presente:

- a) El Prestatario renuncia para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento.
- b) La sumisión expresa, si la hubiera, a Juzgados y Tribunales.

[En aquellos casos que esté pactada y no se haya eliminado con anterioridad de forma unilateral por Anticipa o por acuerdo entre las partes incluso si éste se ha firmado en unidad de acto con la novación]

Supresión del límite inferior a la variación del tipo de interés.

Las partes, con efectos desde el día (última fecha de facturación), dejan sin efecto la limitación de la variación del tipo de interés que se pactó en la escritura de fecha ... de ... de Los titulares se dan por enteramente satisfechos con la eliminación de la limitación de la variación del tipo de interés y, por consiguiente, renuncian a realizar cualquier reclamación por este motivo, aceptando que la regularización se haga sin efectos retroactivos, es decir, sin afectar a las cuotas vencidas y satisfechas.

[En todos aquellos casos que esté pactada, se deberá verificar si se mantienen o eliminan las bonificaciones de tipo de interés e incluir en la escritura la cláusula que proceda].

Supresión bonificaciones del tipo de interés.

Las partes dejan sin efecto las bonificaciones de tipo de interés previstas en la escritura inicial o posteriores novaciones a partir del día____(última fecha de facturación).

TERCERA. – EJERCICIO DE ACCIONES Y POSESIÓN.

Para el ejercicio de las acciones judiciales que procedan derivadas del presente contrato, incluso en caso de ejecución, bastará que a la demanda se acompañe copia auténtica de la escritura de concesión de esta operación y de la presente novación, con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria o especial sobre bienes hipotecados, todo ello con el fin de reintegrarse la entidad acreedora del principal, intereses y comisiones, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento, a cuyo efecto todas las partes prestan su conformidad a que la entidad acreedora pueda obtener segundas copias de la presente escritura con efectos ejecutivos.

Las partes reconocen la exactitud de los asientos contables de los libros de la entidad acreedora y, en consecuencia, la liquidación que practique con arreglo a los mismos hará fe en juicio, considerándose líquida la cantidad que de ella resulte, a efectos de lo preceptuado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicha cantidad se acreditará mediante certificación de la entidad acreedora, intervenida por fedatario público o incorporada a Acta Notarial, acreditativa de haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en este contrato, con lo cual éste llevará aparejada ejecución, de acuerdo con lo previsto en la citada Ley de Enjuiciamiento Civil.

Desde el momento que se inicie cualquier procedimiento, el hipotecante faculta desde ahora a la entidad acreedora para que, conforme prevea la legislación vigente, pueda posesionarse de la finca hipotecada, administrarla y aplicar sus productos al pago de las responsabilidades garantizadas, con derecho al cobro de honorarios y renuncia al percibo de rentas vencidas.

TERCERA BIS.- CONSECUENCIAS POR APLICACIÓN INDEBIDA DE LAS MEDIDAS DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012

Los deudores conocen las consecuencias establecidas en el artículo 7 del Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que establece que el deudor que se hubiese beneficiado de la medidas y previsiones del citado texto legal sin reunir los requisitos establecidos para ello, o que voluntaria y deliberadamente busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que su conducta pudieran dar lugar. El importe de los daños, perjuicios y gastos, no podrá resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de estas medidas.

CUARTA.- VIGENCIA DE PACTOS ANTERIORES.

Los pactos y estipulaciones hasta ahora vigentes de la(s) escritura(s) citada(s) en la parte expositiva, que no sean modificados por la presente, permanecerán inalterados y serán de íntegra aplicación.

QUINTA.- SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN Y CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Se solicita del Sr. Registrador que haga constar en los libros de su cargo, mediante la correspondiente inscripción, las modificaciones del Préstamo y del derecho de hipoteca convenidos en esta escritura. La entidad acreedora podrá solicitar una verificación registral o nota simple registral en el plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde hoy para confirmar que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en esta escritura y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido la inscripción de la presente escritura por motivo atribuible a la parte prestataria (incluyendo como tal la falta de subsanación de posibles defectos), la entidad acreedora podrá optar, comunicándolo a la parte prestataria, por que cesen de tener efecto alguno las citadas modificaciones y se mantendrán íntegramente subsistentes las condiciones establecidas en la(s) escritura(s) antes citada(s).

SEXTA.- GASTOS.

Cada parte asumirá los gastos y tributos que por ley le correspondan. Las partes acuerdan que:

- los gastos notariales relativos a esta escritura se repartirán de la siguiente manera: el coste de los aranceles notariales de la presente escritura corresponden a la entidad acreedora y el coste de las copias los asumirá la parte que las solicite.
- los costes relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta escritura corresponden a la entidad acreedora.
- los gastos de la gestoría encargada de realizar las gestiones derivadas de la formalización e inscripción de esta escritura serán sufragados por la entidad acreedora.

[El siguiente párrafo se eliminará si en la NOVACIÓN no se pacta un nuevo VALOR DE TASACIÓN a efectos de SUBASTA:]

Se ha realizado una nueva tasación con la finalidad de adaptar el PACTO DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA. Los gastos de tasación del Inmueble que se hipoteca en esta escritura se asumen por la entidad acreedora, habiendo sido la misma solicitada por ésta al haber renunciado el Prestatario a su derecho a aportar dicha tasación. // El Prestatario ha ejercitado su derecho de aportar una tasación del inmueble asumiendo su coste. Dicha tasación ha sido aceptada por la acreedora, dado que: (i) ha sido certificada por un tasador homologado de conformidad con la legislación vigente y (ii) no se encuentra caducada según lo dispuesto legalmente. La entidad acreedora no carga ningún gasto adicional por las comprobaciones que ha realizado sobre dicha tasación. *La modificación del pacto de tasación a efectos de subasta, no constituye un hecho imponible del impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

() Elimínese lo que no proceda según quien haya aportado la tasación.*

El Banco informará a la Parte Prestataria de la existencia de débitos vencidos e impagados, recordándole la necesidad de pagar la/s cuota/s o liquidaciones pendientes para evitarle un perjuicio económico. Esta información se realizará mediante el envío de mensajes a través de la app de BBVA, www.bbva.es, correo electrónico, mensaje a su teléfono móvil, cualquier

notificación de correo tradicional, por teléfono, o mediante gestiones de nuestras oficinas.

El Banco podrá cobrar a la Parte Prestataria los gastos de la Reclamación de Posiciones Deudoras para compensar aquellos gastos incurridos como consecuencia de las gestiones efectivas realizadas durante el proceso de Reclamación. El Banco cobrará el gasto por un importe de _____ euros una sola vez por las gestiones realizadas en la reclamación de cada cuota o liquidación impagada total o parcialmente.

Las costas judiciales serán satisfechas de conformidad a lo que determinen los tribunales de justicia.

Por otra parte, el detalle de la distribución de los gastos ha sido informado en la documentación precontractual que le ha sido entregada en tiempo y forma por la acreedora al Prestatario.

Exenciones fiscales.

La(s) operación(es) contenida(s) en la presente escritura está(n) exenta(s) del Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con el artículo veinte, 1, 18º, c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, y con la Sexta Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas, así como del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad Actos Jurídicos Documentados sobre documentos notariales, en virtud del artículo 9 de la Ley 2/94 de 30 de marzo, y del artículo 8 del Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo.

SÉPTIMA.- TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE VARIABLE).

La TAE Variable permite al Prestatario conocer el valor actual de todos los compromisos existentes o futuros de esta operación, sobre una base anual. Es decir, con la TAE Variable el Prestatario puede conocer y comparar el coste del Préstamo a día de hoy.

Se le facilita la TAE Variable de la operación a esta escritura:

▪ TAE Variable []%

La TAE Variable ha sido calculada de conformidad con lo previsto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y su normativa de desarrollo vigente en cada momento, teniendo en cuenta los términos pactados contractualmente y las siguientes hipótesis:

- (i) que el Préstamo se mantiene vigente durante el plazo de duración acordado;
- (ii) que todas las partes cumplen las obligaciones establecidas en el mismo;
- (iii) que el tipo de interés y comisiones se computan por los importes fijados en el momento de la formalización de esta escritura, bajo el supuesto de que su valor se mantiene invariable durante la vigencia del Préstamo.
- (iv) que no se realiza bonificación de interés alguna.
- (v) que los gastos tenidos en cuenta para el cálculo de la TAE Variable son gastos estimativos.

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna amortización anticipada ni total ni parcial en toda la duración del Préstamo, y que el índice de referencia permanece constante durante toda la vida de la operación, con el último dato conocido en el momento de formalización de la escritura. Cuando el tipo de interés fijo aplicable durante el Período de Interés Inicial sea mayor que el resultante de la suma del diferencial pactado y el índice de referencia vigente en la fecha de contratación, se tomará, para el cálculo de la TAE Variable, dicho tipo de interés fijo. Esta TAE Variable permanecerá invariable durante toda la vida de la operación.

El cálculo de la TAE Variable incluye intereses, comisiones, (incluida la comisión de apertura), tasación (en su caso), cuenta a la vista (en su caso), gastos de correo y seguro de daños, en su caso. Los impuestos se incorporarán en la TAE Variable únicamente en aquellos supuestos en los que fuesen asumidos por la Parte Prestataria, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable. No se incluye para su cálculo las ayudas que el propio Banco conceda.

OCTAVA.- COMUNICACIONES.

Las Partes acuerdan que cualquier comunicación al Prestatario o a cualquiera de los intervinientes, derivada del Contrato, se podrá realizar por la entidad acreedora mediante correo electrónico o cualesquiera otros medios telemáticos o electrónicos.

Como alternativa a las comunicaciones establecidas en el párrafo anterior, la acreedora podrá poner a disposición del Prestatario dichas comunicaciones a través de Internet -incluyendo las áreas privadas de los clientes en web y app y/o a través de otros canales de la Sociedad de la Información, respetando en todo caso los requisitos exigidos por la normativa aplicable y/o necesarios o recomendables para el correcto desarrollo de las relaciones contractuales.

El Prestatario, previa identificación por los procedimientos establecidos por la entidad acreedora en función del canal elegido por el mismo, podrá realizar cualquier comunicación a la acreedora a través de su gestor asignado, o a través de cualquier otro medio que estuviera habilitado.

NOVENA.- ATENCIÓN AL CLIENTE. MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

1. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

Servicio de Atención al Cliente:

C/ Roure, 6-8, 4ª pl., 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) e-mail:

atencioncliente@anticipa.com

Nº teléfono: 900 102 748 www.anticipa.com

Defensor del cliente:

En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente, el cliente puede dirigirse en segunda Instancia al: Defensor del Cliente del Grupo BBVA: Apartado de Correos 14460. 28080 Madrid email: defensordelcliente@bbva.com

2. DEPARTAMENTO DE CONDUCTA DE MERCADO Y RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos quince días desde la presentación de la queja o reclamación en el Servicio de Atención al Cliente sin obtener respuesta del mismo, en caso de que la reclamación o queja verse sobre un servicio de pago, y dos meses en los demás supuestos puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (91.338.88.30): o por escrito dirigido a este Departamento, sito en C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid, o por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>.

3. CODIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

BBVA se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado por Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en la versión prevista por la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, según Resolución de 5 de julio de 2013, de la Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa. Mediante dicho Código de Buenas Prácticas, se establecen una serie de medidas dirigidas a aquellos deudores de Créditos hipotecarios vigentes al 11 de marzo de 2012, que padecen extraordinarias dificultades para atender su pago conducentes a:

- a) Procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria antes de la ejecución hipotecaria, como son la moderación de los intereses moratorios y la posibilidad de un plan de reestructuración viable de la deuda o una quita de la misma.
- b) Sustituir a la propia ejecución hipotecaria, como son la dación de la vivienda hipotecada en pago de la deuda y permanecer como arrendatario en la misma durante dos años, siempre que el procedimiento judicial no se haya anunciado la subasta o la vivienda hipoteca no tenga cargas posteriores a la hipoteca del Banco.

4. CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

La acreedora informa a los firmantes que los datos de carácter personal de quien(es) conforma(n) la parte deudora y, en su caso, avalista o garante, se incorporan a un fichero con el siguiente tratamiento:

1. Responsable del tratamiento: Es la entidad acreedora. Para contactar con el Delegado de Protección de datos puede usar la siguiente dirección de correo: DPD@anticipa.com
2. Destinatarios de la comunicación de datos: Anticipa Real Estate, SLU (en adelante, Anticipa); C.I.F.: B-86963303; dirección postal: calle Roure, nº 6-8, 4ª planta, El Prat de Llobregat (08820); como encargada de tratamiento es la principal destinataria de la Información. También pueden ser destinatarios ficheros de solvencia patrimonial, las autoridades con competencias sobre aspectos derivados de este contrato, como el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPLAC), gestorías, abogados y procuradores, que puedan intervenir en la gestión del contrato.
3. Finalidades principales del tratamiento de sus datos: Lo son: 1) el seguimiento y la gestión general de la relación contractual durante la vida del contrato; 2) el control y el registro de las operaciones a su nombre que traigan causa de este contrato; y 3) realizar estudios objetivos para la evaluación, concesión y gestión del riesgo, en base a sus datos de la operatoria con la acreedora; sea directamente desde Anticipa, sea a través de sub- encargados del tratamiento como abogados, procuradores, o gestorías.
4. Otras finalidades para las que se podrá efectuar el tratamiento: a) la Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de esta materia; y b) la evaluación de la solvencia e información de la morosidad.

Ficheros de morosidad.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos

digitales, los firmantes quedan informados de que en caso de no producirse el pago de la deuda en el término previsto para ello en este contrato y cumplirse con los restantes requisitos previstos en el citado artículo 20, los datos relativos al impago podrán ser comunicados e incluidos en ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias Experian Bureau de Crédito y ASNEF, ficheros conocidos comúnmente como “ficheros de morosidad”.

5. Tiempo de conservación de los datos: Los datos proporcionados se conservarán durante el tiempo que dure la relación contractual. Finalizada ésta, los datos pasarán a ser bloqueados hasta su cancelación definitiva, una vez prescriban las acciones derivadas del tratamiento y cumplidos los plazos legales de conservación de datos.
6. Legitimación para el tratamiento de los datos: La legitimación para las finalidades principales del tratamiento de los datos, referidas en el apartado 3, deriva de la propia suscripción del presente contrato; la legitimación de las finalidades referidas en el apartado 4, deriva de un interés legítimo para el cumplimiento de la norma y la prevención de la morosidad; la legitimación para el resto de tratamientos se realizará solo con el consentimiento de los firmantes.
7. Derechos del interesado: Cualquier persona tiene derecho a obtener confirmación sobre si una entidad está tratando datos personales que le conciernen o no. Los firmantes tienen derecho a acceder a sus datos personales, así como a solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar la cancelación o supresión cuando, entre otros motivos, los datos ya no sean necesarios para los fines para los que fueron recogidos. Asimismo, pueden solicitar que el tratamiento se limite, u oponerse al tratamiento, o retirar el consentimiento prestado para los fines del tratamiento, en cuyo caso los datos se conservarán solo para el ejercicio o la defensa de derechos y obligaciones relacionados con el presente contrato, reclamaciones y otros supuestos amparados en la Ley.

Para el ejercicio de sus derechos los firmantes deben dirigirse por escrito a Anticipa indicando su nombre, apellidos, dirección, y acompañado de una copia de su documento oficial de identificación. Puede hacerse: a) por correo electrónico a: lopdp@anticipa.com;
b) por correo postal a: calle Roure, nº 6-8, 4ª planta, Pol. Ind. Mas Mateu, de El Prat de Llobregat (08820) Barcelona.

Los firmantes quedan informados del derecho que les asisten a presentar reclamación ante la Agencia Española de protección de Datos.

Los firmantes, con la firma de este contrato, **declaran expresamente aceptar y consentir que se utilicen sus datos de conformidad con todo lo expresado con anterioridad**, así como que Anticipa Real Estate, SLU, pueda contactar con ellos a los efectos exclusivamente de las finalidades referidas en este mismo contrato.

DECLARACIÓN ESPECÍFICA.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN. NO ADHESIÓN A ARBITRAJE DE CONSUMO.

Las condiciones generales figuran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación y están disponibles en la web del Prestamista y en cualquiera de las oficinas abiertas al público de la acreedora, sin perjuicio de las condiciones particulares o modificaciones respecto de esas condiciones generales que se hayan acordado en la configuración de este contrato.

La acreedora ha manifestado expresamente y con anterioridad a la firma de esta escritura, a todos los comparecientes, que por su parte declaran conocerla y aceptarla, su voluntad en contra de resolver cualquier conflicto derivado del contrato de préstamo mediante el procedimiento de arbitraje, así como no estar adherida a sistema arbitral alguno.

ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN.

Si de la calificación registral resultase el presente documento con defecto subsanable, las partes solicitan expresamente del/de la Sr./Sra. Registrador/a la anotación de suspensión del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

[Sólo si hay Fidores/Garantía Personal]

[Revisar sujeción impuesto: ITP – incremento de garantías]

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO

1.- D. _____ Y Dª. _____ (como Fiador / Fidores) garantiza(n) las obligaciones contraídas por la Parte Prestataria en esta escritura, cuyas cláusulas se dan aquí por reproducidas, en los mismos términos y condiciones en ella expresados, constituyéndose en fiador(es) obligado(s) frente al Banco con carácter solidario, de suerte que el Banco podrá dirigirse indistintamente contra el prestatario/s, contra todos los fiadores o contra uno solo de ellos, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden, haciendo extensivas las alusiones que se hacen de la parte prestataria a los garantes o fiadores; cuyo afianzamiento se registrará por las siguientes normas:

1ª.- La fianza así prestada estará vigente durante la vida de este contrato.

2ª.- En la determinación del saldo, que se considerará como cantidad líquida exigible a los efectos

del pago y, eventualmente, del despacho de ejecución, se procederá en idénticos términos a los prevenidos respecto de la parte deudora principal. Por consiguiente, el fiador solidario acepta la forma de liquidación de la deuda pactada en esta escritura, así como la sumisión jurisdiccional establecida en la misma, con expresa renuncia a otro fuero.

3ª.- El afianzamiento prestado por el garante, se entiende efectuado únicamente como garantía personal, sin depósito de capital e importe alguno.

4ª.- Para la práctica de las notificaciones prevenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte fiadora designa como domicilio el que figura reseñado como propio en la presente escritura, salvo que hubiese notificado fehacientemente al Banco su cambio, pactando expresamente que será admisible cualquier medio de comunicación.

2) El fiador solidario deja afectos al buen fin del presente contrato de fianza todos sus bienes presentes o futuros, y especialmente los que existan a su nombre en el Banco, quedando éste autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que aquéllas incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo, y a la realización de todo tipo de derechos de crédito y efectos mercantiles o títulos-valores que asimismo puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes.

Las reglas sobre pagos y su imputación previstas en la escritura de préstamo y en la presente serán de aplicación a los que efectúe el fiador solidario en cumplimiento de su garantía.

3) El Banco queda expresamente facultado para decidir la ejecución prioritaria de la garantía que prefiera; caso de decidir la ejecución, en primer lugar, de la hipotecaria, los obligados solidarios (parte prestataria y fiador) responderán solidariamente por la diferencia entre lo obtenido en la ejecución hipotecaria prendaria y, deducidos los gastos, por el saldo total que el préstamo presente.

4) En el supuesto de que la parte prestataria o el fiador/es solidario/s fuesen declarados en situación legal de concurso, la parte no concursada acepta que el voto favorable del Banco al Convenio correspondiente no modificará la responsabilidad asumida por los fiadores o la parte prestataria (el que de los dos esté en concurso) en esta escritura.

ANEXO:

**FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN,
COMPRESIVAS DE CAPITAL E INTERESES.**

$$\text{CUOTA} = \frac{Ci / m}{1 - (1 + i / m)^{-mn}}$$

Siendo:

C: Capital del Préstamo.

i: Tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad).

m: Número de cuotas anuales.

n: Número de años del plazo de duración

INFORMACION A LAS PARTES. *

***[COMPLETAR/ADAPTAR POR LA PROPIA NOTARÍA:** El Notario incluirá la correspondiente información en cumplimiento del Reglamento Notarial, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público especificado en la Orden de Transparencia bancaria, así como reseñar el Acta otorgada, prevista en el art. 15 de la LCI, a fin de acreditar que se han cumplido los requisitos previstos en dicha normativa, tanto documentales como los referidos al asesoramiento notarial previo a la firma, haciendo expresa mención que ha informado previamente que la entidad prestamista no se encuentra adherida a arbitraje, tal y como se indica en el proyecto de escritura que se hizo llegar con antelación suficiente y que consta recogido en la indicada Acta)

CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN:

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 13 de junio del 2019 he comprobado si la entidad financiera ha procedido a practicar depósito de formularios de los préstamos y créditos hipotecarios en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, resultando **que se ha procedido al depósito de formularios/cláusulas de préstamos o créditos hipotecarios *** que no se ha procedido al depósito de formularios/cláusulas de préstamos o créditos hipotecarios ***que dicho depósito se encuentra en trámite.

ACTA DEL ARTÍCULO 15 DE LA LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO:

Yo, el Notario, hago constar, que tal y como consta en acta ****por mí autorizada, el día ****,

con el ****número de protocolo, los prestatarios y, en su caso, los fiadores y garantes hipotecarios han recibido en plazo la documentación y el asesoramiento prescritos en los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, a los efectos de cumplir con el principio de transparencia en la concesión de préstamos inmobiliarios, en su vertiente material. Asimismo hago constar que, según se desprende de la citada acta, al día de hoy han transcurrido, como mínimo, diez / catorce días naturales desde la puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1. de la citada Ley.

[CATALUNYA:] LEGISLACIÓN DE CONSUMO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA:

- Respecto a la antelación de cinco días hábiles para suministrar a los otorgantes la información a que se refiere el artículo 123-10 y el contenido de esta escritura, se ha dado

cumplimiento en la forma establecida en el artículo 15 de la Ley de contratos de crédito inmobiliario.

- *Respecto a la información y asesoramiento prestados al prestatario, fiador o garante, se ha dado cumplimiento mediante el otorgamiento del acta antes referida prevista en el artículo 15 de la Ley de contratos de crédito inmobiliario*
- He advertido expresamente a los comparecientes de lo establecido por la ley y la jurisprudencia sobre cláusulas abusivas.
- Asimismo he informado expresamente a los otorgantes y de forma comprensible de la información relativa al arbitraje de consumo y a los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato que se formaliza en la presente escritura.

(Otorgamiento, autorización, cláusula LOPD Notaría y advertencias legales finales a rellenar por la Notaría)

PROTECCIÓN DE DATOS: [COMPLETAR POR NOTARÍA]

De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.

La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Los datos se conservarán con carácter confidencial. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Así mismo, se informa que el Notario únicamente realizará cesiones de sus datos a aquellas Administraciones Públicas y entidades y sujetos que disponga la legislación vigente y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual. Los intervinientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición, o en su caso la portabilidad de sus datos, mediante solicitud dirigida a la Notaría autorizante, en la

dirección que se indica seguidamente, acompañada de su DNI u otro documento oficial de identificación, especificando el derecho que desea ejercitar. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos o autoridad de control.

El dato de contacto del Delegado en Protección de Datos es _____.

El responsable del Fichero es el Notario titular del protocolo, con domicilio a estos efectos en _____.

En cuyos términos queda solemnizada esta escritura y consentida por los otorgantes según intervienen.

Todo lo cual consignado, yo, el Notario, he hecho a la parte las reservas y advertencias legales.