

**NOVACIÓN LEY 2/94. INTERÉS VARIABLE.  
VARIACIÓN AL MARGEN. AMPLIACIÓN DE CAPITAL**

**MINUTA DE ESCRITURA DE NOVACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

**MODELO CNCTHP0048-1120**

**Identificador único de depósito 48001-20110002063-779**

**MINUTA ADAPTADA A LCCI**

**PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS**

- PARTICULARES.
- PRÉSTAMO INICIAL A INTERÉS FIJO O V.P.O. O VARIABLE.
- CAMBIO A INTERES VARIABLE: CUALQUIER ÍNDICE.
- AMPLIACION DE CAPITAL.
- AMPLIACIÓN DE PLAZO.
- VARIACION DEL MARGEN.

NÚMERO.....

En..... a ..... de ..... de

Ante mí, D.....

Notario del Ilustre Colegio de.....

**COMPARECEN**

**De una parte,**

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., (en lo sucesivo “**BBVA**”, el “**Banco**” o el “**Acreedor**”), entidad domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás, 4, que fue constituida con duración indefinida, por escritura autorizada el día 1 de octubre de 1988 por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana. Se halla inscrita la escritura antes reseñada en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el tomo 2.083, libro 1.545 de la sección 3ª de Sociedades, folio 1, hoja nº BI-17-A, Inscripción 1ª, C.I.F. nº A/48265169.

Se halla el Banco representado por los señores:

D/Dña. \_\_\_\_\_ (NIF\_\_\_\_) en virtud de poder conferido el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_,

D/Dña. \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo que causó la inscripción \_\_\_\_\_ en la hoja de la sociedad, y

D/Dña. \_\_\_\_\_ (NIF \_\_\_\_\_) en virtud de poder conferido el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_, D/Dña. \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, que causó la inscripción \_\_\_\_\_ en la hoja de la sociedad.

**De otra parte,**

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos) y

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos).

Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo el “**Prestatario**” o el “**Deudor**”).

(En caso de haber fiadores):

**Y de otra parte:**

[si el Fiador es persona física]

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos) y

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos).

Interviene en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el “**Fiador**”)

[si el Fiador es persona jurídica]

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_, en virtud de poder conferido el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_,

D/Dña. \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ (en lo sucesivo, el “**Fiador**”) (*añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad*).

*(Sólo si hay hipotecante/es no deudor/es):*

**Y de otra parte,**

[si es persona física]

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos) y

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos).

Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el “**Hipotecante no Deudor**”).

[si es persona jurídica]

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_, en virtud de poder conferido el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_,

D/Dña. \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ (en lo sucesivo, el “**Hipotecante no Deudor**”) *(añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad),*

(Sólo si hay **pignorantes**):

**Y de otra parte,**

[si es persona física]

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos) y

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_ (datos).

Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el “**Pignorante**”).

[si es persona jurídica]

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_, en virtud de poder conferido el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_,

D/Dña. \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_\_\_ de su protocolo, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ (en lo sucesivo, el “**Pignorante**”) *(añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad),*

**EXPONEN**

I.- Que mediante escritura autorizada en [ ] el [ ] de [ ] de [ ] (en lo sucesivo la “**Fecha de Formalización del Préstamo**”) ante el Notario, D. [ ], el Banco hizo un Préstamo, identificado con el nº [ ], por importe de [ ] euros, por plazo de [ ] meses, al tipo del [ ] % nominal anual, constituyéndose hipoteca sobre la finca que a continuación se describe (en adelante, el “**Préstamo**”. *Dicho Préstamo fue objeto de novación modificativa en virtud de escritura de fecha [ ], autorizada en [ ] ante el Notario, D. [ ].* \* Todo ello en los términos que constan en dicha(s) escritura(s) y que se dan aquí por reproducidos. De dicho Préstamo es actualmente titular el Prestatario en virtud de (la escritura antedicha o de la escritura de compraventa/adjudicación otorgada ante el Notario D. [ ]).

*\* Suprimir la frase en cursiva cuando no proceda*

La finca hipotecada, su responsabilidad hipotecaria y los datos de la inscripción registral de la hipoteca son los siguientes\*:

---

---

---

---

---

---

*\*Incorporar datos*

II.- El capital pendiente de amortizar del Préstamo indicado en el Exponen I, en la fecha de firma de esta escritura, es de \_\_\_\_\_ euros. *(Si el Préstamo procediese de la cartera de alguno de los Bancos absorbidos, se hará constar también el capital pendiente de amortizar a la fecha de la fusión por Banco Bilbao Vizcaya, S.A., 28 de Enero de 2000. Igualmente, y en su caso, el capital pendiente de amortizar a la fecha de la fusión por Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, S.A., 20 de octubre de 1998)\**

*\* Indicar las fechas de fusión y el correspondiente capital pendiente si el Préstamo fue concedido por otras entidades ya absorbidas anteriormente*

III.- Que el Banco 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 Préstamo,
  
- Documento informativo de la distribución de gastos,
  
- Información precontractual relativa al seguro de daños que el Prestatario debe mantener en vigor en relación con el inmueble hipotecado, con cláusula de cesión a favor de BBVA por todo el plazo de duración del Préstamo.
  
- 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.

IV.- Que en el marco de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, el Banco ha accedido, previa solicitud del Prestatario, a modificar las condiciones *del tipo de interés pactado de la amortización, así como a ampliar el capital del Préstamo\** y *modificar el plazo de duración del mismo, o las garantías personales \**, lo que se lleva a cabo con arreglo a las siguientes.

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Con efectos a partir del día \_\_\_\_\_ se modifican las condiciones del Préstamo pactadas en la(s) escritura(s) referida(s) en el Exponen I, en la forma que se indica a continuación.

El Banco ha puesto a disposición del Prestatario, *Fiador Pignorante, Hipotecante no deudor (elimínese lo que no proceda)\**, con antelación suficiente, la información precontractual que se indica en el Expositivo III de esta escritura de novación, de conformidad con lo que dispone la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

El Banco 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 al Banco para la evaluación de solvencia, **no es un Préstamo en moneda extranjera.**

La entrega de la citada documentación así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones bajo los cuales el Banco hace entrega al Prestatario del Préstamo, se recogen en Acta otorgada por [ ] en fecha [ ] y número de protocolo [ ]. *(A cumplimentar por el Notario)*

Una vez cumplidas las exigencias legales referidas en el Expositivo III anterior y en esta cláusula, a solicitud del Prestatario, de conformidad con lo que dispone la Ley 5/2019 de 15 de marzo de la Ley de Contratos Inmobiliarios, ambas partes, **NOVAN MODIFICATIVAMENTE** las condiciones del Contrato de Préstamo.

### **1. Creación de "Períodos de interés".**

A partir de la fecha antes citada, y a efectos de determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del Préstamo se entiende dividida en "períodos de interés", cada uno de los cuales comprende una duración de un **año/semestre/trimestre\***, *excepto el último, que comprenderá la fracción anual restante hasta la finalización del plazo de duración del Préstamo.\*\**

*\* Indicar lo que corresponda.*

*\*\* Suprimir si no procede.*

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.

Además, existirá un "**periodo transitorio**" que será el comprendido entre el último vencimiento del Préstamo anterior a la formalización de esta escritura y el último vencimiento anterior a la fecha de efecto antes indicada.

### **2. 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 antes definidos, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable.

Queda, por tanto, suprimido el "tipo de interés" establecido en la(s) escritura(s) citada(s) en la parte expositiva.

Debido a la naturaleza del contrato, en ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario.

Durante el "periodo transitorio" antes definido los intereses se devengarán al tipo del [ ]% nominal anual.\*

*\*Indíquese el tipo vigente en la fecha de la firma de la escritura de novación.*

**\*\* (Nota: cuando se haya aprobado para la operación un tipo de interés determinado durante un tiempo determinado, las anteriores cláusulas 1 y 2 de la Estipulación Primera se sustituirán por las siguientes cláusulas 1 y 2).**

### **1. Creación de "Períodos de interés".\*\***

A partir de la fecha antes citada, y a efectos de determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del Préstamo se entiende dividida en "períodos de interés".

Los aludidos "períodos de interés" son el "período de interés inicial", coincidente con los [ ]\* primeros meses a contar desde la fecha referida, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales coincidirá con uno de los **años/semestres/trimestres\*** restantes de la duración del Préstamo, *excepto el último, que comprenderá la fracción anual restante hasta la finalización del plazo de duración del Préstamo.\*\**

*\* Indicar lo que proceda.*

*\*\* Suprimir si no procede.*

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.

Además, existirá un "periodo transitorio" que será el comprendido entre el último vencimiento del Préstamo anterior a la formalización de esta escritura y el último vencimiento anterior a la fecha de efecto antes indicada.

*\* Indicar lo que proceda.*

### **2. 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 antes definidos, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable.

Queda por tanto suprimido el "tipo de interés" establecido en la(s) escritura(s) citada(s) en la parte expositiva.

Debido a la naturaleza del contrato, en ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario.

Durante el "periodo transitorio" antes definido los intereses se devengarán al tipo del [ ]% nominal anual.\*

*\*Indíquese el tipo vigente en la fecha de la firma de la escritura de novación.*

Durante el "período de interés inicial" el "tipo de interés vigente" será el [ ]% nominal anual.

### **3. Períodos de interés variable.**

#### **3.1. Cálculo del "tipo de interés vigente".**

En cada "período de interés variable", salvo en el "periodo transitorio", 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 (el "**Diferencial**") 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 independientes 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).

*\*Elimínese la opción que no proceda.*

*\*(OPCIÓN A: El préstamo es INTERÉS VARIABLE)*

#### **1. Índice de referencia principal: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO" ("EURIBOR")**

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.**

*\*(OPCIÓN B: El préstamo permite CAMBIO DE MODALIDAD DE VARIABLE A CONSTANTE)*

## 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. ÍNDICES PRINCIPALES:

1.A. Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a “Interés variable”

**ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". ("EURIBOR").**

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

1.B. Índice de referencia principal si el préstamo se encuentra en la modalidad a “Interés constante”

**ÍNDICE "ENTIDADES DE CRÉDITO EN ESPAÑA". ("Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en España").**

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

**2. ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO TANTO SI EL PRÉSTAMO SE ENCUENTRA EN LA MODALIDAD A “INTERÉS VARIABLE” COMO EN LA MODALIDAD A “INTERÉS CONSTANTE”:**

**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 APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES, TANTO SI EL PRÉSTAMO SE ENCUENTRA EN LA MODALIDAD A “INTERÉS VARIABLE” COMO EN LA MODALIDAD “INTERÉS CONSTANTE”:**

**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 precedente.

#### **3.2. 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 notificará al Deudor con una antelación mínima de quince días naturales antes de que el nuevo tipo aplique.

En la comunicación el Banco informará de:

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

#### **3.3. 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.

#### **3.4. Modificación de Intereses de Demora**

Las obligaciones dinerarias del Prestatario, dimanantes de este Contrato, 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 en la cláusula denominada "Vencimiento Anticipado del Préstamo por impago", **un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal aplicable en cada momento previsto en esta escritura incrementado en tres (3) puntos porcentuales**, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible.

Los intereses de demora se devengarán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no serán capitalizados salvo en el supuesto de adjudicación de vivienda habitual hipotecada regulado en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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, y quedarán garantizadas exclusivamente con cargo a la cantidad máxima consignada a que se refiere la cláusula denominada "Constitución de Hipoteca" fijada en la escritura referida en el expositivo I./ "Ampliación de responsabilidad hipotecaria de la finca" de la presente escritura. \*\*.

*\*\* Incluir una u otra opción según haya o no ampliación de responsabilidad hipotecaria*

## **5. Ampliación del capital del Préstamo (\*\*)**

El Banco hace al Prestatario un Préstamo por importe de **[cifra en número]** euros, como ampliación del anteriormente concedido, que la parte prestataria recibe en este acto a su satisfacción, mediante abono en la cuenta corriente a nombre del titular abierta en el Banco, obligándose a devolverlo, conjuntamente con el Préstamo inicial, y a satisfacer intereses sobre las cantidades prestadas pendientes de devolución, con la garantía, modo, plazo y condiciones y con las demás obligaciones pactadas en esta escritura y en la/s escritura/s de Préstamo y de *novación modificativa*\* relacionada/s en la parte expositiva, en cuanto no resulten modificadas por las que ahora se establecen dándose aquí por reproducidas.

Como consecuencia de esta ampliación, el capital pendiente de amortizar al día de la fecha del Préstamo resultante, es decir, computado el del Préstamo inicial, asciende a la cantidad de [ ] euros., de la que la parte prestataria se reconoce deudora del Banco con carácter solidario, teniendo dicha deuda la condición de deuda única.

*\* Suprimir cuando no proceda*

## **6. Duración. Vencimientos. Importe absoluto de intereses.**

### **6.1. Modificación del plazo de duración del Préstamo**

El plazo de duración del Préstamo se [amplía/reduce]\* en \_\_\_\_\_ meses, por lo que concluirá el \_\_\_\_\_.

*\* Incluir lo que corresponda.*

Se entiende que los años, plazos y períodos en los que, en su caso, se divide el Préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo.

*La solicitud de ampliación del número de cuotas mensuales restantes de amortización no podrá suponer que la fecha de vencimiento de la última cuota sea posterior al día \_\_\_\_\_ (1) ni anterior al día \_\_\_\_\_ (2).*

(1) Indicar la fecha del último vencimiento conforme al plazo máximo pactado en la presente cláusula

(2) Indicar diez años menos de la fecha del último vencimiento pactado

(Eliminar la parte en cursiva si el Préstamo no cuenta con fecha de duración máxima.)

## **6.2 Vencimientos. Importe absoluto de intereses. Vencimientos no periódicos.**

### **Vencimientos en período de amortización**

Se entiende por período de amortización *el resto de\** la duración pactada. 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.

*\* Eliminar si no hay Período de ajuste*

El Préstamo se amortizará gradualmente mediante reembolso de \_\_\_\_\_ 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\*\***, conforme al plazo fijado, 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 \_\_\_\_\_.

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.

**\*\* Si el pago de intereses no es mensual indicar (trimestres/semestres). Indicar periodicidad que corresponda (mensuales/ trimestrales/ semestrales).**

### **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, dividido por 360.

Si existe, durante el período de ajuste 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\*.

\* Incluir en caso de haber Período de Ajuste.

**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.

**7. Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca. (\*\*)**

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria del Prestatario, el Banco y el Prestatario / Hipotecante no deudor\* (suprímase lo que no proceda) modifican la hipoteca constituida sobre la finca antes descrita, ampliándola al aseguramiento de las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del Préstamo aquí concedido, y que son las siguientes:

- a) La cantidad de \_\_\_\_\_ (1) euros a que asciende el capital del Préstamo objeto de la ampliación. (Como consecuencia de ello, la cifra total de capital garantizada -inicial y ampliación- resulta ser de \_\_\_\_\_ euros).
- b) Los intereses ordinarios en los términos convenidos en la escritura de Préstamo ya citada y en la presente escritura, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo de \_\_\_\_\_ (2)%, limitándose además esta responsabilidad, a los efectos del art. 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de \_\_\_\_\_ euros (3). (Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad –inicial y ampliación- por intereses ordinarios resulta ser de \_\_\_\_\_ euros)
- c) Los intereses de demora, pactados conforme a lo dispuesto en la cláusula "Modificación intereses de demora" de esta escritura de novación, al tipo máximo a efectos hipotecarios del \_\_\_\_\_ (4) % nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima equivalente al [ ]% (5) del capital del Préstamo. (Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad –inicial y ampliación- por intereses de demora resulta ser de \_\_\_\_\_ euros)
- d) Las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al \_\_\_\_\_% (6) del capital objeto de la ampliación del Préstamo y los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al \_\_\_\_\_% (7) del capital objeto de la ampliación del Préstamo. (Como consecuencia de ello, la suma total de responsabilidad –inicial y ampliación- por cada uno de estos dos conceptos resulta ser de \_\_\_\_\_ euros y de \_\_\_\_\_ euros, respectivamente.)

(1) Consignar el importe ampliado.

(2) Consignar como tipo el 4%.

- (3) Como regla general, consignar una anualidad de intereses conforme al tipo dispuesto en el apartado (2).
- (4) Consignar como el tipo moratorio máximo el 7%.
- (5) Consignar como máximo el 12% del capital del Préstamo.
- (6) Consignar el 4%.
- (7) Consignar el 0%.

En la escritura de constitución de hipoteca, a que se ha hecho mención en el Expositivo I de la presente escritura, se fijó una cantidad máxima igual al importe de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, al tipo máximo del \_\_%, para cubrir en la forma en ella indicada la responsabilidad por intereses ordinarios y de demora, respectivamente, así como un \_\_% para costas y un \_\_% para gastos, y con objeto de facilitar la unificación con las cifras ahora fijadas para esas mismas responsabilidades respecto del capital objeto de ampliación, se modifica aquella cantidad máxima, en la siguiente forma: un 4% del capital para garantizar los intereses ordinarios, al tipo máximo del 4%, un [ ] % del capital para garantizar los intereses de demora, al tipo máximo del 7%, un 4% para costas y un 0% para gastos.\*

*\* Se incluirá este párrafo en el caso de que las responsabilidades hipotecarias por el préstamo inicial fueran distintas a las pactadas en la ampliación.*

La hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artículo 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente.

En caso de reclamación judicial, el Banco podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada de conformidad con lo establecido legalmente.

*\*\* Eliminar cláusulas 5 y 7 cuando no haya ampliación de capital, renumerando los siguientes apartados.*

#### **8. Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial.**

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 al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar,
- b) que dicho importe no sea inferior a \_\_\_\_\_ euros,

- c) 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.

Si el Prestatario hubiese contratado un seguro accesorio al Préstamo para garantizar su pago, del que será beneficiario el Banco, 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 el Prestatario comunique expresamente a la Compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia designando para ello un nuevo beneficiario.

A los efectos del cómputo de plazo para la aplicación de los correspondientes porcentajes establecidos en esta cláusula, para la determinación de la Comisión por reembolso anticipado, se tomará como fecha de inicio de cómputo, la "**Fecha de Formalización del Préstamo**".

En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una **compensación o comisión por reembolso anticipado total o parcial** conforme se indica a continuación:

- A. Si el reembolso o la amortización anticipada **total** del capital del Préstamo tuviera lugar en los cinco primeros años contados desde la **Fecha de Formalización**, la comisión o compensación será del [ ]%\* del capital reembolsado o amortizado anticipadamente, y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera, tal y como este término se define más adelante conforme a la normativa vigente.
- B. Si el reembolso o la amortización anticipada **parcial** del capital del Préstamo tuviera lugar en los cinco primeros años contados desde la **Fecha de Formalización**, la comisión o compensación será del [ ]%\* del capital reembolsado o amortizado anticipadamente, y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

*\* No podrá ser superior al 0,15%*

- C. Transcurridos cinco años, la comisión o compensación por reembolso o amortización anticipada, ya sea **total o parcial**, será del 0%.

A los efectos de esta cláusula, se entiende por **Pérdida Financiera** o Pérdida de Capital Esperada la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo, según lo previsto en la normativa vigente.

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización según la Orden EHA/2899/2011 en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente en la Fecha de Formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos se fija como diferencial el [ ].

Una vez solicitado el reembolso total o parcial del Préstamo y a los efectos del cálculo de la Pérdida Financiera se aplicará el IRS de los señalados en el párrafo anterior que más se aproxime al plazo del Préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

El Valor de los Interest Rate Swap (IRS) correspondiente, podrá ser consultado en la página web del Banco de España o en la fuente que la sustituya.

En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada será del [ ] %\* del capital que se reembolse anticipadamente y no excederá del importe de la Pérdida Financiera tal y como a este término se ha definido más arriba, y ello durante los tres primeros años de vigencia del presente Préstamo. Transcurridos los tres primeros años de vigencia del presente Préstamo no se podrá exigir compensación o comisión alguna por reembolso o amortización anticipada en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del presente Préstamo, de un tipo de interés fijo.

La novación se refiere a un futuro posible acuerdo entre el Prestatario y el Banco para modificar determinadas condiciones del Préstamo. La subrogación se refiere al supuesto de que otra entidad de crédito ocupe la posición de acreedor, en sustitución del Banco, pagando a éste toda la cantidad que se adeude por el Préstamo, incluyendo todo el capital pendiente de vencimiento. Para ambos casos se trata de una comisión o compensación a pagar por el Prestatario

*\* No podrá ser superior al 0,15%*

**9. Comisiones.** *(Suprimir las comisiones que no procedan e incluir las que falten)*

Serán a cargo de la parte prestataria las siguientes comisiones:



**9.1. Comisión de novación modificativa.**

La parte prestataria queda obligada a abonar al Banco una comisión, por novación modificativa, que se devenga por una sola vez en este acto, por importe de..... euros.

**9.2. Comisión de subrogación de deudor.**

Es una comisión a favor del Banco 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 al Banco la comisión por subrogación de deudor en el momento en que se apruebe la subrogación por el Banco 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 \_\_\_\_\_ % (con un mínimo de \_\_\_\_\_ euros).

**10.- Tipo de Subasta**

*(ESTA CLÁUSULA SE INCORPORARÁ CUANDO SE DÉ ALGUNO DE LOS SUPUESTOS QUE SE INDICAN EN LAS DISTINTAS OPCIONES)*

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 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.

*\* Se incluirá el valor de tasación cuando se trate de una única finca.*

*\*\* Se elegirá esta opción cuando se trate de varias fincas hipotecadas.*

***OPCIÓN 2) Incluir cuando no se haya realizado nueva tasación ni se modifique el precio fijado como tipo en la subasta por no ser inferior el pactado al 100% del valor del certificado y coincidir éste con el fijado para la venta extrajudicial, siempre que no se hubiera protocolizado en la escritura de préstamo inicial o novación el certificado de tasación. Si hay más de una finca, especificar por finca.***

En cumplimiento de lo prevenido en el artículo 682.2.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se incorpora como anexo certificado de tasación realizado conforme a la normativa de la Ley 2/1981, de regulación del Mercado Hipotecario y demás normas aplicables, que sirvió para fijar

en la escritura *de Préstamo inicial/ de novación\** de fecha [ ] otorgada ante el Notario de [ ], D [ ], con número de protocolo [ ] (\*\*), el valor a efectos de subasta, el cual no es inferior al que figura en el certificado de tasación, sin que se modifique el precio 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.-** 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.

**Tercera.-** Se solicita del Sr. Registrador 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. El Banco 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), el Banco podrá optar, comunicándolo a la parte prestataria, por que cesen de tener efecto alguno las citadas modificaciones y se mantendrá íntegramente subsistentes las condiciones establecidas en la escritura antes citada.

**Cuarta.- 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 al Banco 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 al Banco.

El siguiente párrafo se eliminará si en la NOVACIÓN no se pacta un nuevo VALOR DE TASACIÓN a efectos de SUBASTA: *(\*) Elimínese lo que no proceda según quien haya aportado la tasación.*

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 el Banco, habiendo sido la misma solicitada por éste al haber renunciado el Prestatario a su derecho a aportar dicha tasación. /El Prestatario ha ejercitado su derecho a aportar una tasación*

*del inmueble asumiendo su coste. Dicha tasación ha sido aceptada por el Banco, 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. El Banco 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.*

- los gastos de la gestoría encargada de realizar las gestiones derivadas de la formalización e inscripción de esta escritura serán sufragados por el Banco.

El Prestatario debe resarcir al Banco de los gastos que sean necesarios para exigir el pago de la deuda en caso de incumplimiento, salvo que por disposición legal deban ser asumidos por el Banco. 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 el Banco al Prestatario.

Las partes hacen constar que las modificaciones pactadas en la estipulación Primera están acogidas a los beneficios establecidos en el artículo 9 de la mencionada Ley 2/1994.

#### **Quinta.- 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 Fijo sea mayor que el resultante de la suma del diferencial pactado y el índice de referencia vigente en la fecha de formalización, 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 corriente (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 el Prestatario, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable. No se incluye para su cálculo las ayudas que el propio Banco conceda.

#### **Sexta.-COMUNICACIONES**

Las Partes acuerdan que cualquier comunicación al Prestatario o a cualquiera de los Intervinientes derivada del Contrato o de la operativa o información referida al mismo, así como en relación con cualquier otra relación contractual entre el Banco y cualquiera de los Intervinientes, se podrá realizar por el Banco mediante correo electrónico o cualesquiera otros medios telemáticos o electrónicos.

Como alternativa a las comunicaciones establecidas en el párrafo anterior, el Banco podrá poner a disposición del Prestatario o de cualquiera de los Intervinientes 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 el Banco en función del canal elegido por el mismo, podrá realizar cualquier comunicación al Banco en su Oficina BBVA, o a través de cualquier otro medio que estuviera habilitado.

#### **CLÁUSULA ADICIONAL.**

**I. 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:**

#### **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.

### **VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO**

El Banco podrá declarar vencido anticipadamente el Préstamo, exigiendo el pago total del mismo antes del plazo previsto para su devolución en esta escritura, en el caso de que el Prestatario incumpla su obligación de pago de las cuotas del Préstamo pactadas, siempre que concurren conjuntamente los siguientes tres requisitos:

- 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% de la cuantía del capital concedido 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 tal que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.
  - Al 7% de la cuantía del capital concedido 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 tal que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince (15) meses.
- iii.- Que el Banco haya requerido el pago de la deuda vencida e impagada al Prestatario concediéndole un plazo de, al menos, un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, el Banco podrá reclamarle el reembolso total adeudado del Préstamo.

### **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 efectuada por una tasadora homologada y no caducada, 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 la cláusula de esta escritura denominada “Finalidad del Préstamo”.
- **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 y no caducada. 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.

#### **CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO PARA EL PRESTATARIO.**

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el préstamo, conforme a lo establecido en la cláusula que regula el vencimiento anticipado del préstamo, dará derecho al Banco para exigir a la Parte Prestataria el interés de demora y los gastos por la reclamación de posiciones deudoras pactados en esta escritura.

Asimismo, el Banco informa a la Parte Prestataria que la existencia de este incumplimiento puede suponer la inclusión de la deuda contraída frente al Banco en ficheros de solvencia y dificultar la obtención de otro crédito por la Parte Prestataria.

En caso de que la Parte Prestataria no satisficiera el capital y demás obligaciones dinerarias pendientes el Banco podrá reclamárselas judicialmente, por los procedimientos establecidos, entre los cuales se encuentra la ejecución hipotecaria, dirigidos a satisfacer la deuda con cargo al importe del inmueble hipotecado, lo cual puede implicar la pérdida del inmueble hipotecado.

Se hace hincapié en que la Parte Prestataria responde frente al Banco ilimitadamente con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones que la Parte Prestataria contrae en virtud del préstamo, por lo que BBVA podrá dirigirse contra los mismos como alternativa a la ejecución hipotecaria o con posterioridad a la ejecución hipotecaria si con esta no se llega a satisfacer el importe de la deuda.

Gastos por Reclamación de posiciones deudoras. 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](http://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.

**II.) 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.

**III.) Supresión del límite inferior a la variación del tipo de interés:**

Se deja expresa constancia que en el caso de que se hubiera pactado límite inferior a la variación del tipo de interés en el Préstamo, dicho límite ha dejado de ser de aplicación conforme a lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo nº 241/2013 de fecha 9 de mayo de 2013.

**IV.) Atención al cliente. Medidas de protección**

El Prestatario puede en cualquier momento presentar al Banco una queja o reclamación acerca de este préstamo. Para ello, puede dirigirse:

- primero, a cualquier **oficina del Banco**.
- después, si considera que la oficina no ha resuelto su queja o reclamación de forma satisfactoria, al **Servicio de Atención al Cliente del Banco**, por correo postal o por correo electrónico:

Servicio de Atención al Cliente:

Datos de contacto del Servicio Atención  
al Cliente

Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid

e-mail: [servicioatencioncliente@bbva.com](mailto:servicioatencioncliente@bbva.com)

Teléfono: 900 812 679

- al **Defensor del Cliente del Banco**, igualmente por correo postal o por correo electrónico, en los siguientes casos:

a. si el Servicio de Atención al Cliente ha desestimado su queja o reclamación; o

b. si el Servicio de Atención al Cliente ha remitido la queja o reclamación al Defensor del Cliente para su análisis, por su cuantía o complejidad (en este caso el Prestatario no tendrá que presentar la queja al Defensor del Cliente; esta será enviada directamente por el Servicio de Atención al Cliente).

Datos de contacto del Defensor del Cliente

Apartado de Correos 14460. 28080 Madrid

e-mail: [defensordelcliente@bbva.com](mailto:defensordelcliente@bbva.com)

El “Reglamento para la Defensa del Cliente” en España del grupo BBVA detalla el ámbito de competencias del Defensor del Cliente. El Banco ha puesto a disposición de sus clientes este documento en sus oficinas y en su web ([www.bbva.com](http://www.bbva.com)).

- al **Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (91.338.88.30)**, en los siguientes casos:

a. Si está en desacuerdo con la resolución del Servicio de Atención al Cliente del Banco o la resolución del Defensor del Cliente.

b. Si han transcurrido 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; un mes si la queja o reclamación no versa sobre un servicio de pago y el cliente es un consumidor residente en la Unión Europea, y dos meses si la queja o reclamación no versa sobre un servicio de pago y el cliente es un consumidor no residente en la Unión Europea o es un no consumidor.

- Por escrito dirigido al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España:

C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid

- Por vía electrónica:

<http://www.bde.es>.

#### **V.) Código de Buenas Prácticas.**

El Banco 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 redacción dada por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, aplicables en el



caso que el deudor acredite encontrarse dentro de las situaciones de especial vulnerabilidad recogidas en dicha normativa.

### **CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

Las referencias que se realizan en esta cláusula a “**contrato**” se entenderán realizadas indistintamente a escritura, póliza o al documento de que se trate donde esté incorporada esta cláusula.

Los datos personales facilitados en el marco del presente contrato serán tratados por BBVA de acuerdo con el tratamiento de datos personales que el Interviniente tiene aceptado con BBVA.

*\* INCLUIR CUANDO, APARTE DE LOS DATOS DE TITULARES, TAMBIÉN HAYA DATOS DE OTROS INTERVINIENTES COMO, REPRESENTANTES, DATOS DE PERSONAS DE CONTACTO, Y GARANTES*

Asimismo, por “**Intervinientes**” se hará referencia conjunta al titular del contrato (o, si actúa representado, a su Representante) y, en su caso, al Garante y a la Persona de Contacto indicada en el contrato.

BBVA y el titular del Contrato declaran y garantizan que, con anterioridad al suministro al otro de cualquier dato personal de cualquier persona física involucrada en la ejecución del presente Contrato, habrá (i) informado a tal persona física sobre el tratamiento que se llevará a cabo sobre los datos del contrato, así como (ii) cumplido con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la correcta cesión de los datos personales, sin que se deba realizar ninguna actuación adicional frente a dicho afectado en términos de información y, en su caso, consentimiento.

BBVA y el titular del Contrato, como responsables del tratamiento, informan que:

(i) los datos personales (datos identificativos, de contacto, de firma, así como los que puedan figurar en la documentación acreditativa de la representación) de los Representantes que actúan en nombre y representación de cada uno de ellos en el presente Contrato;

(ii) los datos personales (datos identificativos y de contacto) de las Personas de Contacto que se indiquen en el presente Contrato a efectos de notificaciones o de aquellas otras que se pudieran indicar con posterioridad;

(iii) los datos personales (datos identificativos, de contacto, de firma) o aquellos otros que pudiera proporcionar con posterioridad la persona que interviene en su condición de Garante en el presente Contrato; serán tratados con la finalidad de gestionar el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de lo dispuesto en el presente Contrato, siendo aplicable el apartado (iii) anterior exclusivamente a BBVA como responsable del tratamiento.

BBVA, con respecto a los datos de los Intervinientes (a excepción de las Personas de Contacto), y, en su caso el titular del Contrato en relación con los datos del Representante de BBVA, tratarán los datos de los citados afectados para la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo a los efectos de que puedan cumplir con las obligaciones de recogida de información e identificación, así como de suministro de información sobre operaciones de pago a las autoridades de otros países, dentro y fuera de la Unión Europea, sobre la base de la legislación de algunos países y acuerdos firmados entre los mismos.

BBVA y el titular del Contrato conservarán los datos personales de los Intervinientes (personas físicas) durante la vigencia de este Contrato. Una vez finalizado, quedarán bloqueados durante los plazos de prescripción legal, con carácter general 10 años por normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y hasta 21 años en el caso de financiaciones hipotecarias. Transcurridos los plazos de prescripción legal, los datos serán destruidos.

Ni BBVA ni el titular del Contrato cederán a terceros los datos personales de los Intervinientes, salvo que la ley así lo establezca. En el enlace <http://bbva.info/empresasdatos> se facilita información sobre los destinatarios que prestan servicios a BBVA y que podrían acceder a los datos personales de los Intervinientes (personas físicas). Además BBVA informa a los Intervinientes (personas físicas) que, para la misma finalidad que la indicada en el párrafo anterior, determinadas sociedades que prestan servicios a BBVA podrían acceder a sus datos personales (transferencias internacionales de datos). Dichas transferencias se realizan a países con un nivel de protección equiparable al de la Unión Europea (decisiones de adecuación de la Comisión Europea, cláusulas contractuales tipo así como mecanismos de certificación) Para más información los citados Intervinientes pueden dirigirse al Delegado de Protección de Datos de BBVA en la siguiente dirección de correo electrónico: [dpogrupobbva@bbva.com](mailto:dpogrupobbva@bbva.com)

Los destinatarios que prestan servicio, en su caso, al titular del Contrato, se detallan en el Anexo 1 que a estos efectos facilita, si aplica, el titular del Contrato.

Los Intervinientes podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante un escrito al que se acompañe una copia de un documento acreditativo de su identidad en función de frente a quien se ejerciten, respectivamente, en las siguientes direcciones: BBVA: [derechosprotecciondatos@bbva.com](mailto:derechosprotecciondatos@bbva.com) y en la dirección que consta en el encabezamiento del presente Contrato, y al titular del Contrato: a la dirección que consta en el encabezamiento del presente Contrato.

Asimismo, si los Intervinientes consideran que no se han tratado sus datos personales de acuerdo con la normativa de protección de datos, pueden contactar con el Delegado de Protección de Datos de BBVA y del titular del Contrato, si lo tuviera, en las siguientes direcciones: para BBVA: [dpogrupobbva@bbva.com](mailto:dpogrupobbva@bbva.com), y para el titular del Contrato: a la dirección que consta en el encabezamiento del presente Contrato. Asimismo, podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

**Asimismo, 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:**

**CLÁUSULA ADICIONAL BIS).- 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 *Prestatario / el Hipotecante no Deudor\** designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

*\* Se suprimirá lo que no proceda*

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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la vivienda SI/NO tiene el carácter de vivienda habitual del prestatario.\*

*\*Respecto a SI/NO indicar lo que proceda.*

**[Sólo si hay Fidores/Garantía Personal]**

**CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO**

1) D. \_\_\_\_\_ Y D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ 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 prevista en la escritura de préstamo serán de aplicación a los que efectúen 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/s 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.

**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 del Banco.

BBVA no está adherida a una autoridad arbitral de consumo para resolver conflictos de este tipo de operaciones.

**ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN.**

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

**INFORMACION A LAS PARTES. \***

*(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)*

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.

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

**ANEXO: FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN, COMPRENSIVAS 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