

PRÉSTAMO HIPOTECARIO NEGOCIOS. AUTOPROMOTOR. INTERÉS FIJO

MINUTA DE ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO

MODELO CNCTHP0246.PJ-1120

Identificador único de depósito 48001-20110002063-815

MINUTA ADAPTADA A LCCI

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

EMPRESAS - PERSONAS JURÍDICAS

AUTOPROMOCIÓN

CON CARENANCIA

INTERÉS FIJO

CUOTA CONSTANTE

ADVERTENCIA: Si la escritura del préstamo hipotecario se formaliza en fecha posterior a la que figura como fecha de amortización de la cuota número 1 en la FEIN, las fechas de la primera y última cuota establecidas en el presente proyecto de contrato serán el día equivalente del mes siguiente, o en el día anterior si no hubiera equivalente.

NÚMERO.....

En..... a de de

Ante mí, D.....

Notario del Ilustre Colegio de.....

COMPARECEN

De una parte,

D/Dña. _____ (datos) y D/Dña. _____ (datos).

De otra parte,

D/Dña. _____ (datos) y D/Dña. _____ (datos).

*(entre los datos deberá incluirse el **correo electrónico**)*

*(En caso de haber **fiadores** y/o **pignorantes**)*

Y de otra parte,

D/Dña. _____ (datos) y D/Dña. _____ (datos).

(entre los datos deberá incluirse el **correo electrónico**)

INTERVIENEN

De una parte: el/ los dos primero/s, en nombre y representación del 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 14.741, Inscripción 1ª, C.I.F. nº A/48265169.

De otra parte: el/los segundo/s interviene/n en nombre y representación de _____ (en lo sucesivo la "**Parte Prestataria**", el "**Prestatario**" o el "**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 **fiador/es** y/o **Pignorante/s**)

Y de otra: D/Dña. _____ y D/Dña. _____.

[si el Fiador/Pignorante es persona física]

Interviene/n en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el "**Fiador**"/ el "**Pignorante**")

[si el Fiador/Pignorante es persona jurídica]

en nombre y representación de _____ (en lo sucesivo, el "**Fiador**"/ 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, a solicitud de la Parte Prestataria, el Banco concede a ésta un préstamo a largo plazo, que tiene por objeto financiar la construcción del/de los inmueble/s a que se refiere esta escritura.

II. Que, siendo de aplicación la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ("LCCI"), a aquellos supuestos en los que el Prestatario, Fiador o garante sea una persona física, las partes han convenido en establecer en la presente escritura los pactos y condiciones exigidos en la citada Ley y su desarrollo reglamentario.

III. Que el Banco ha puesto a disposición del Prestatario y del *Fiador/Pignorante*, 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 contratar:

- la Ficha Europea de Información Personalizada ("**FEIN**"),
- la Ficha de Advertencias Estandarizadas ("**FIAE**"),
- el proyecto de escritura de préstamo,

- el documento informativo de la distribución de gastos,
- la información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este préstamo, y en relación con el inmueble hipotecado, el Prestatario, en su caso, va a contratar.
- la advertencia al *Fiador/Pignorante* de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el Prestatario 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 y el *Fiador/Pignorante* en la que declara haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido.

IV. Que, conforme con todo lo anterior, las partes acuerdan que el préstamo se rige por las siguientes
* *Se elegirá la opción que corresponda.*

CLÁUSULAS

I - CLÁUSULAS FINANCIERAS

1ª.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.

Una vez cumplidas las exigencias legales referidas en el expositivo III anterior y en esta cláusula, el Banco concede un préstamo por importe de _____ euros de capital, que la Parte Prestataria recibe en este acto a su satisfacción, reconociéndose deudora del mismo y obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan en la presente escritura.

El Banco, previamente a este acto, ha advertido al *Fiador/Pignorante* de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario elegido por el Prestatario sobre el contenido y las consecuencias de la información que consta en la documentación reseñada en el expositivo III.

Habiendo comparecido el *Fiador/Pignorante* ante el Notario, en el plazo legalmente establecido, 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 ___.

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.**

* *Se elegirá la opción que corresponda.*

1ª BIS.- CUENTA ESPECIAL.

La hipoteca que se constituye en esta escritura en garantía de la devolución del préstamo no alcanzará su efectividad hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad y mientras no se consolide el valor económico del inmueble sobre el que se constituye con la completa realización de la inversión objeto de la financiación otorgada por el Banco.

Por ello, con el fin de asegurar que el préstamo sea destinado por la actual Parte Prestataria a la realización de la inversión prevista en la cláusula 7ª; que, con ello, el inmueble objeto de la garantía hipotecaria adquiera el valor económico que se le ha atribuido en la tasación para cuando dicha inversión se haya efectuado de manera completa (valor económico del que hoy carece); que la hipoteca se inscriba en debida forma en el Registro de la Propiedad; y que el préstamo sirva de cobertura a las operaciones pasivas previstas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, de

Regulación del Mercado Hipotecario, las partes, sin alterar la naturaleza del contrato de préstamo celebrado, convienen que el importe del capital del préstamo declarado recibido en esta escritura quede ingresado en una cuenta, denominada "cuenta especial", abierta a nombre de la Parte Prestataria en el Banco.

Las condiciones, plazos y reglas para la disposición de esta cuenta son las siguientes:

1 BIS.1. Condiciones para la disposición y plazo para su cumplimiento.

La cantidad de _____ euros se dispone en este acto por la Parte Prestataria mediante _____ *

El resto de** las cantidades ingresadas en esta cuenta especial quedarán en poder del Banco y no podrán ser retiradas del mismo por ningún concepto si la Parte Prestataria no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no resulten cumplidas, a satisfacción del Banco, las demás condiciones que se establecen a continuación, todo lo cual será también igualmente oponible frente a cualquier tercero.

* Indicar la forma de entrega (mediante cheque, transferencia, abono en cuenta nº ____). Eliminar cuando no se entregue ninguna cantidad en el momento de la firma.

** Eliminar las palabras en cursiva cuando NO se disponga ninguna cantidad en el momento de la firma.

La exigibilidad del cumplimiento de estas condiciones es, en todo caso, facultad exclusiva del Banco que, a efectos de la disposición de fondos de la cuenta especial, podrá dispensar de su cumplimiento, en todo o en parte, en la forma y ocasiones en que le conviniere.

A) Condiciones para asegurar la suficiencia de la garantía:

1ª.- Que se haya inscrito la hipoteca en el Registro de la Propiedad con la extensión pactada en esta escritura y que no existan cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.

2ª.- Que se le hayan presentado la póliza y documentos que acrediten estar vigente el seguro hecho en los términos del apartado B) de la cláusula 11ª.

3ª.- Que se le entregue copia del contrato de construcción.

4ª.- Que se haya presentado la escritura de declaración de obra nueva en construcción debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

CONDICIONALES

La Parte Prestataria se obliga a obtener el exacto y total cumplimiento de las condiciones referidas en el presente apartado A), en el plazo de noventa días a contar desde hoy, transcurrido el cual el Banco podrá ejercitar su facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª TER.

B) Condiciones para asegurar la finalidad inversora:

La disponibilidad de cada una de las fracciones que a continuación se indican del importe ingresado en la cuenta especial requerirá, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones establecidas en esta estipulación, que previamente el Banco compruebe el cumplimiento del respectivo tramo de la inversión establecido para la entrega de cada fracción.

CALENDARIO DE ENTREGAS

(NOTA: el calendario deberá incluir necesariamente la obligación de acreditar la terminación de la obra conforme a la descripción del proyecto y acreditar documentalmente el cumplimiento de todos los

requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística, conforme a lo exigido en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

Hito	Fecha máxima disposición	Importe (euros)
1. Inicio	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
2. Cimentación, estructuras terminadas	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
3. Cubierta, cerramiento y tabiquería	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
4. Solados, alicatados, yesos e instalaciones	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
5. Concluidas obras, incluido infraestructura propia	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
6. Acta Notarial de fin de obra inscrita	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX

La acreditación por la Parte Prestataria del grado de ejecución del proyecto, que incluye los hitos 2 a 5, inclusive, del calendario de entregas, se llevará a cabo mediante certificaciones expedidas por el arquitecto director de la obra, visadas por el Colegio respectivo, que bajo su exclusiva responsabilidad, certificará el grado de realización del proyecto que se financia.

El Banco no será responsable frente a los garantes y terceros, intervengan o no en la presente operación, por la falta de veracidad o inexactitud de las mencionadas certificaciones, quedando el Banco facultado, pero no obligado, para llevar a cabo las verificaciones que considere necesarias y, en consecuencia, antes de que tenga lugar la disposición de los fondos podrá exigir la presentación de las correspondientes facturas o compromisos de pagos del Prestatario contraídos con terceros.

Se pacta que, una vez acreditada la ejecución del 50% de la obra, para la siguiente disposición del calendario de entregas, la Parte Prestataria deberá presentar al Banco un certificado de tasación expedido por una Sociedad de Tasación debidamente homologada por el Banco de España. Asimismo, para la última disposición del préstamo, con la acreditación al Banco del acta de terminación de obras inscrita en el Registro de la Propiedad, la Parte Prestataria se obliga a aportar al Banco un certificado de tasación actualizado expedido, igualmente, por Sociedad de Tasación homologada.

Todos los gastos derivados de cualquiera de las anteriores certificaciones o documentos serán de cuenta y a cargo de la Parte Prestataria.

1 BIS.2. Incumplimiento de las condiciones para la disposición de la cuenta especial.

Las cantidades que, en todo o en parte, no lleguen a resultar disponibles por falta de cumplimiento en sus plazos respectivos de las obligaciones o condiciones establecidas en esta escritura, así como todas las que por cualquier causa se mantuviesen indisponibles a la conclusión del período máximo de carencia, serán aplicadas por el Banco a la amortización del préstamo, salvo que el Banco, libremente, prorrogase o dispensase del cumplimiento de tales condiciones. Ello sin perjuicio de que ante el citado incumplimiento el Banco pueda también, a su elección, ejercitar la facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª TER.

1 BIS.3. Disposición de la cuenta especial: reglas.

La devolución del importe ingresado en la cuenta especial quedará sometida a las siguientes reglas:

1ª.- Ninguna cantidad podrá considerarse disponible, sin la libre conformidad del Banco, mientras no resulten cumplidas las condiciones enumeradas anteriormente bajo la letra A) y el Prestatario no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus demás obligaciones con el Banco. Además, cada una de las fracciones del capital inicial de la cuenta determinadas anteriormente bajo la letra B), se mantendrá indisponible hasta que los servicios del Banco hayan comprobado el cumplimiento de lo exigido para cada una.

2ª.- No obstante, aun sin estar todavía totalmente cumplidas las condiciones aludidas en las citadas letras A) y B), podrá el Banco, libremente, devolver al titular las cantidades que el propio Banco estime suficientemente aseguradas, incluso con garantías transitorias constituidas al efecto, o bien destinar las cantidades que sean necesarias a la cancelación de cargas preferentes o a satisfacer otros gastos necesarios para obtener el total cumplimiento de las condiciones establecidas bajo la citada letra A).

3ª.- Si existieran deudas de la Parte Prestataria frente al Banco por devengos vencidos, gastos suplidos u otros cualesquiera débitos pendientes derivados del préstamo formalizado en esta escritura, el Banco está también facultado para aplicar unilateralmente a su pago las cantidades existentes en la cuenta aun cuando no se encuentren disponibles para el titular por virtud de lo exigido en la regla 1ª.

EL Banco está facultado también para aplicar dichas cantidades disponibles a satisfacer otros cualesquiera débitos vencidos que la Parte Prestataria tenga pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, de conformidad con lo pactado en la cláusula 8ª.

4ª.- Las cantidades que resulten disponibles en la cuenta especial por efecto de la regla 1ª. y que no sean aplicadas o destinadas por el Banco para las finalidades establecidas en las reglas 2ª y 3ª, serán puestas por el Banco a disposición del titular mediante abonos en la cuenta corriente que éste se obliga a mantener abierta en el mismo Banco, o en cualquier otra forma que las partes convengan.

5ª.- Las cantidades que figuren como indisponibles en la cuenta especial serán aplicadas por el Banco a amortización del préstamo en caso de que el Banco ejercite la facultad de vencimiento anticipado del préstamo prevista en la cláusula 6ª BIS y TER, así como en los supuestos previstos en la cláusula 1 BIS.2.

6ª.- Al capital de la cuenta especial se cargarán tanto los abonos previstos en la regla 4ª como las aplicaciones a que se refieren las reglas 2ª, 3ª y 5ª.

Sobre los saldos resultantes en cada momento no abonará el Banco ninguna remuneración, pero dichos saldos serán tenidos en cuenta para disminuir la base de cálculo de los intereses del préstamo mientras la titular del mismo continúe siendo la actual Parte Prestataria.

7ª.- Una vez concluido el período de carencia, las cantidades indisponibles que existiesen en la cuenta especial, por no haber hecho uso el Banco de las facultades previstas en la anterior regla 5ª, podrán ser aplicadas por el Banco a compensar las cuotas de amortización del préstamo de titularidad de la actual Parte Prestataria.

8ª.- Los derechos del titular de la cuenta especial sobre las cantidades que en ella figuren, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos o transferidos a tercero sin consentimiento del Banco. En caso de que el Banco prestase su consentimiento, o dichos derechos fuesen objeto de traba o embargo, ni el cesionario ni el embargante ostentarán en ningún caso frente al Banco mejor condición que la que hubiera tenido la Parte Prestataria en aplicación de lo establecido en la presente cláusula.

2ª.- DURACIÓN. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.

2.1. Duración.

El préstamo se pacta por un plazo de ____ meses, contados a partir del día siguiente al próximo ____ de ____ (“día de inicio”), más un periodo denominado “período de ajuste” en su caso, integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de esta escritura y el día anterior al “día de inicio”, ambos inclusive. Si la fecha de formalización coincide con la fecha de inicio del cómputo del plazo del préstamo, no existirá “período de ajuste”.

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.

2.2. Vencimientos.

2.2.1. Vencimientos en el período de ajuste.

Si existe "período de ajuste", el día anterior al "día de inicio" vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el pactado en la cláusula siguiente y que se calcularán sobre el capital del préstamo disminuido en el importe del saldo que, en cada momento presente la cuenta especial referida en la cláusula 1ª BIS.

2.2.2. 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 de la duración pactada, contados desde la finalización del "período de ajuste", si existe o desde el "día de inicio", pero en su caso concluirá anticipadamente el último día del mes en el que se haya dispuesto de la totalidad de la cuenta especial regulada en la cláusula 1ª BIS.

El día ___ de cada uno de los *meses/trimestres/semestres** comprendidos dentro del período de carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios al tipo de interés pactado, que se calcularán sobre el capital del préstamo disminuido en el importe del saldo que, en cada momento, presente la cuenta especial referida en la cláusula 1ª BIS.

* *Elimínese lo que no proceda.*

2.2.3. Vencimientos en período de amortización.

Se entiende por período de amortización el resto de la duración pactada. Durante éste, la Parte Prestataria abonará al Banco en sus vencimientos los intereses pactados y la suma destinada a la amortización del capital.

Cuando el período de carencia del préstamo concluyera anticipadamente en los términos pactados en el apartado anterior, el período de amortización se contará desde el primer día del mes siguiente en que se haya dispuesto de la totalidad de la cuenta especial regulada en la cláusula 1ª BIS.

El día equivalente al día anterior señalado como inicio del cómputo del plazo de cada uno de los *meses/trimestres/semestres** 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/trimestrales/semestrales**, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el anexo de esta escritura.

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 pactado en la cláusula 3.3.

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. Estas reglas serán igualmente de aplicación a los vencimientos en el período de carencia.

* *Elimínese lo que no proceda.*

2.2.4. 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.

2.3. Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial.

La Parte Prestataria tendrá la facultad de amortizar 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 pactado.

La Parte Prestataria 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 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.

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 de esta escritura.

• 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:

- Si el reembolso o la amortización anticipada total del capital del préstamo tuviera lugar en los diez primeros años contados desde la fecha de formalización, la comisión o compensación será del __%* del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera, tal y como este término se define más adelante conforme a la normativa vigente.

- Asimismo, si el reembolso o la amortización anticipada parcial del capital del préstamo tuviera lugar en los diez primeros años contados desde la fecha de formalización, la comisión o compensación será del __%* del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

**No podrá ser superior al 2%.*

- Si el reembolso o la amortización anticipada total del capital del préstamo tuviera lugar a partir del año undécimo desde la fecha de formalización, la comisión o compensación será del __%** del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

- Asimismo, si el reembolso o la amortización anticipada parcial del capital del préstamo tuviera lugar a partir del año undécimo desde la fecha de formalización, la comisión o compensación será del __%** del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, no podrá exceder importe de la Pérdida Financiera.

**No podrá ser superior al 1,5%.*

A los efectos de esta cláusula, se entiende por Pérdida Financiera (sufrida por el Banco y calculada proporcionalmente al capital que se reembolse) 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 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 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.

3ª.- INTERESES ORDINARIOS.

3.1. Devengo y vencimiento.

El deudor pagará intereses al Banco ("intereses ordinarios") sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento.

Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula 2ª.

3.2. 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, calculado en días comerciales, todo ello dividido por 360.

Durante el período de carencia y, si existe, 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.

3.3. Tipo nominal.

Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo del ___ % nominal anual. Los intereses durante el "período de ajuste", si lo hubiera, se devengarán a este mismo tipo.

3.4. Tasa Anual Equivalente (TAE).

La TAE 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 el Prestatario puede conocer y comparar el coste del préstamo a día de hoy.

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

- **TAE []%**

La TAE 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 son gastos estimativos.

Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna amortización anticipada, ni total ni parcial, en toda la duración del préstamo.

Esta tasa anual iguala el valor actual en esta fecha de la suma de todos los pagos, que incluye las cuotas de amortización y el importe absoluto de los intereses al tipo de interés nominal pactado, con el de las cantidades entregadas por el Banco, bajo el supuesto de la disposición total en esta fecha del principal del préstamo.

El cálculo de la TAE 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 únicamente en aquellos supuestos en los que fuesen asumidos por la Parte Prestataria, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable. No incluye para su cálculo las ayudas que el propio Banco conceda.

4ª COMISIONES.

Serán a cargo del Prestatario las siguientes comisiones:

4.1. Comisión de apertura.

Este préstamo devenga una comisión de apertura del __% sobre el capital total del préstamo, (con un mínimo de ___ euros) que se liquida y se abona en este acto por el Prestatario al Banco, mediante cargo que éste hace de su importe en la cuenta corriente abierta a nombre de aquél.

4.2. Comisión por subrogación del deudor.

En cualquier transmisión del dominio de la finca de esta escritura, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, en el momento en que se apruebe por el Banco la citada subrogación y a cargo, del adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del __% (con un mínimo de _____ euros). Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 12ª.

5ª.- 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 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.
- 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.

5ª BIS. VINCULACIONES Y OTROS COSTES.

Con excepción de la cuenta a la vista en la que se realizarán los abonos y adeudos correspondientes al presente préstamo, hasta la finalización del mismo, cuyo coste máximo anual de mantenimiento se indica más adelante, el Prestatario no viene obligado a contratar productos o servicios con el Banco por razón de esta operación.

Además de los costes ya incluidos en las cuotas hipotecarias, este préstamo conlleva otros costes, que se indican en la FEIN.

- Seguro de daños del inmueble: el Prestatario tendrá que contratar, un seguro, durante toda la duración del préstamo, que cubra los daños que pueda sufrir el inmueble hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales con una compañía aseguradora. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Deberá designarse como beneficiario al Banco por el importe del préstamo pendiente de amortizar, debiendo informar al asegurador de la existencia del mismo. El coste será el informado en la FEIN (importe aproximado de 300,00 euros anuales). El coste del seguro indicado puede variar al alza o a la baja en función del inmueble, suma total asegurada, siniestralidad, la modalidad de seguro y la entidad aseguradora con la que se contrate.

- Impuestos (únicamente en aquellos supuestos en los que el Sujeto Pasivo sea el Prestatario, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable): la formalización de esta escritura obliga al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se calcula aplicando un porcentaje sobre el importe de la responsabilidad hipotecaria y que puede variar según la Comunidad Autónoma.

- Coste máximo anual de mantenimiento de la cuenta BBVA: ___ euros.

- Gastos de Correo: las tarifas serán las establecidas en cada momento por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A, y que puede consultar en <http://www.correos.es>.

- 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, 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.

6ª.- INTERESES DE DEMORA.

Las obligaciones dinerarias del Prestatario, dimanantes de esta escritura, 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 6ª BIS, un interés de demora del ___% nominal anual, 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 en el apartado b) de la cláusula 9ª.

6ª BIS.- 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.

6ª TER.- 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 7ª de esta escritura.

- 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.

6ª QUATER.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO PARA LA PARTE PRESTATARIA.

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 BBVA 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 y demás obligados (fiadores) responden 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.

6ª QUINQUIES. 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

Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid

al Cliente

e-mail: 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

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).

- 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>.

6ª SEXTIES.- 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.

II - OTRAS CLÁUSULAS

7ª.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.

La Parte Prestataria deberá cumplir las siguientes obligaciones, que tienen el carácter de esenciales para el otorgamiento de esta escritura:

A) Destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la construcción de _____* que luego se describe(n)

* *Indicar el tipo de finca que se va a construir: inmueble de uso residencial, nave industrial, local comercial, etc..*

B) Realizar la construcción conforme al proyecto de ejecución presentado al Banco, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística y especialmente hacer constar la terminación de la obra conforme a la descripción del proyecto, y acreditar documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística, conforme a lo exigido en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las obras deberán realizarse con ritmo normal, entendiéndose por tal si en el plazo de ___ meses a contar de la presente escritura se ha hecho la cimentación a nivel de rasante, en el plazo de ___ meses se han realizado obras que importen la mitad del presupuesto y en el de ___ meses estuvieran finalizadas.

La Parte Prestataria declara que los bienes hipotecados *sí / no** están afectos a *ninguna** actividad profesional o empresarial y se obliga a no variar su actual destino sin la autorización expresa y comunicada por escrito del Banco.

* *Elimínese lo que no proceda.*

8ª.- FORMA DE PAGO. SOLIDARIDAD. INDIVISIBILIDAD. IMPUTACIÓN. COMPENSACIÓN.

8.1. Forma de pago.

Tanto los pagos de todos los vencimientos como los de cualquier otro débito de la Parte Prestataria al Banco, derivados de esta operación, habrán de verificarse en _____, en cualquiera de las oficinas del Banco en dicha plaza, mediante domiciliación en cuenta de su titularidad. A estos efectos, la Parte Prestataria podrá domiciliar el pago en la cuenta que tuviese abierta en el Banco con anterioridad o, en otro caso, será necesario que proceda a contratar una cuenta a la vista en el Banco, en los términos y con la finalidad que establece la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril. Cuando el pago se hubiese domiciliado en una cuenta de la que la Parte Prestataria fuese ya titular en el Banco con anterioridad a la solicitud de este préstamo y la Parte Prestataria solicitase, en algún momento de la vida del préstamo, la cancelación de la referida cuenta, las partes pactan que ésta se transformará en cuenta a la vista vinculada a la que se refiere la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril.

No supondrán alteración del lugar de pago convenido, ni novación de la presente estipulación, las facilidades que el Banco podrá libremente otorgar a la Parte Prestataria para su cumplimiento.

Los pagos y demás actuaciones de la Parte Prestataria en relación con el Banco deberán efectuarse, dentro de plazo, en días y horas en que la correspondiente oficina esté abierta al público.

8.2. Solidaridad.

Cuando concurren como deudores más de una persona en las obligaciones derivadas de esta escritura, se entenderán asumidas con carácter solidario las deudas de tales personas frente al Banco.

En el supuesto de que alguno de los prestatarios, fiadores o avalistas, en su caso, fuese declarado en situación legal de concurso y el Banco votase favorablemente el Convenio correspondiente que resulte aprobado, el Banco podrá dirigirse contra el resto de los obligados de la presente escritura de acuerdo con lo previsto en el mismo.

8.3. Indivisibilidad.

La totalidad de los débitos vencidos derivados del préstamo, que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se considerará, a los efectos del art. 1.169 del Código Civil, como una deuda única, sobre la cual el acreedor no está obligado a admitir pagos parciales.

8.4. Imputación de pagos.

El Banco podrá determinar libremente a qué operaciones o conceptos aplicará las cantidades que reciba del Prestatario o queden disponibles a favor del mismo, salvo que para supuestos concretos una Ley establezca otra forma de aplicarlas.

8.5. Compensación.

La deuda que resulte contra la Parte Prestataria por razón de esta escritura, podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de este, incluyendo cualquier 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. El Prestatario deja afectos al buen fin del presente contrato todos sus bienes presentes o futuros que existan a su nombre en el Banco, quedando éste autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que aquél incumpla 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.

9ª.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada (y solidaria) de la Parte Prestataria, esta constituye hipoteca a favor del Banco, que acepta*, sobre la(s) finca(s) que a continuación se describe(n), para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura respondiendo de la devolución del capital del préstamo en los casos, forma y plazos convenidos y además:

**Añadir en su caso: "en la forma dispuesta por el artículo 217 del Reglamento Hipotecario".*

a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la estipulación 3ª que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo del ____ (1) % nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de ____ (2) euros.

b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 6ª, al tipo a efectos hipotecarios del __ (3) % nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de ____ (4) euros.

c) Del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 4% del capital del préstamo, y del pago de 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 0% de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de _____ (5) euros y de 0 euros, respectivamente.

(1) Hacer constar el tipo de interés pactado.

(2) Como regla general, consignar una anualidad de intereses al tipo establecido con el máximo del 4%.

(3) Hacer constar el tipo de interés de demora pactado.

(4) Como regla general, consignar dos anualidades del tipo de demora establecido en el apartado (3) con el máximo del 12%.

(5) Hacer constar el 4% del préstamo.

Esta 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.

DESCRIPCIÓN DE LA(S) FINCA(S) QUE SE HIPOTECA(N)

(Se describirá la/s finca que se hipoteca/n)

ESTADO DE CARGAS

(Se relacionarán las cargas que resulten de la información registral continuada)

No obstante, se estará a lo que resulte de la certificación exigida en la cláusula 1 BIS.1.

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECA*:

*El importe del capital del préstamo correspondiente a cada una de las fincas y, por ello, sus respectivas responsabilidades hipotecarias por este concepto, así como por intereses ordinarios, intereses de demora y costas, figuran en un cuadro, que me entregan, firmado por los otorgantes, al cual se remiten y tienen por reproducido en este lugar, consinténdolo. Este cuadro está compuesto por ____ hoja(s) que reintegro, sello y rubrico y dejo unidas a esta matriz para ser reproducido en sus traslados.**

** Incluir esta cláusula sólo si son varias fincas registrales.*

10ª.- DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TÍTULO EJECUTIVO.

Se fija como domicilio de la Parte Prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones el expresado en la comparecencia de esta escritura.

Se establece como precio en que los interesados tasan la(s) finca(s) y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad 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 a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

** Suprimase lo que no proceda.*

La Parte Prestataria consiente desde ahora en que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas copias de la presente escritura solicite el Banco, dispensándole del cumplimiento de cualquier requisito establecido para tal fin, solicitando desde ahora las partes contratantes del Notario autorizante que así lo haga constar en el pie y nota de expedición.

El contrato al que se refiere la presente escritura ha sido formalizado, según se expresa anteriormente, con la intervención del Fedatario Público que se señala, a todos los efectos, incluso a los previstos en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y legislación concordante.

Si la entidad acreedora decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, podrá instar acción ejecutiva, de acuerdo con el artículo citado, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo acreditado en este documento, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los contratantes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en este contrato. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo prevenido en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley.

10ª BIS.- VENTA EXTRAJUDICIAL.

Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá instar el Banco la venta extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria para el caso de la falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. A este efecto, 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 al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

El valor en que los interesados tasan la/s finca/s para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio del hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la cláusula 10ª para los procedimientos judiciales, y se dan aquí por reproducidos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la vivienda *sí/no** tiene el carácter de vivienda habitual de la Parte Prestataria.

** Indicar lo que proceda.*

11ª.- CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.

Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la Parte Prestataria se compromete a cumplir las siguientes obligaciones que ambas partes establecen con el carácter de esenciales:

A) A conservar con la diligencia debida la finca que se hipoteca en la presente escritura, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del Banco, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor o ponga en duda o le prive de su derecho de propiedad.

B) A tener asegurada la obra a todo riesgo de construcción y mantenimiento durante el plazo de ésta y un año más y a tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios y otros daños durante el presente contrato, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario, consintiendo el deudor al propio tiempo que pueda verificarse dicho seguro a nombre del Banco por cuenta y riesgo de la Parte Prestataria.

La Parte Prestataria faculta al Banco para contratar en su nombre el seguro de incendios y de daños, así como abonar las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la Parte Prestataria, en el caso de que, requerida a tal efecto por el Banco, no le acreditara su contratación en el plazo de quince días naturales desde la recepción de dicho requerimiento.

Asimismo, la Parte Prestataria hace, desde ahora, formal cesión al mismo Banco de las indemnizaciones que por el capital asegurado o por cualquier otro concepto deba satisfacer la Compañía aseguradora, hasta el montante de los débitos dimanantes de este contrato por débitos vencidos y/o pendientes de vencimiento, ante la que, al efecto, el Banco podrá practicar las gestiones necesarias. El importe de estas indemnizaciones y de las que se percibieran por expropiación forzosa podrá aplicarse, a voluntad del Banco, al pago de los débitos dimanantes de este contrato, aunque no estén vencidos. El Banco queda facultado para abonar igualmente las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la Parte Prestataria.

Además el Prestatario deberá tener vigentes los seguros exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la forma y condiciones que dicha norma y demás disposiciones que la desarrollen establezcan, así como, en general, cualesquiera otros que resulten legalmente exigibles.

C) A acreditar, a requerimiento del Banco, por medio de los oportunos recibos, hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos, gastos de comunidad y primas de seguro que corresponda satisfacer por la finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca, quedando facultado el Banco para satisfacer estos débitos a los acreedores correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos a la Parte Prestataria.

En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la Parte Prestataria.

12ª.- SUBROGACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en esta escritura por su causante, no surtirá dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa.

En todo caso, será además necesario:

- que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo asimismo de la inscripción,
- que en la escritura de transmisión se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo.
- que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos.
- que se encuentre vigente el seguro de daños por incendio, explosión, y por causas naturales de la finca transmitida en las condiciones previstas en la cláusula 11ª, apartado B).
- cumplir con todas las obligaciones precontractuales recogidas en los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y su normativa de desarrollo.

13ª.- 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.

14ª.- 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 respecto de 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.

(Incluir Cláusula de afianzamiento solo si hay fiadores)

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO

1) El Fiador/Los Fiadores 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, 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 regirá 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, el Fiador 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 esta escritura de préstamo serán de aplicación a los que efectúen el Fidor 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 Fidor) 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 Fidor/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 el Fidor o la Parte Prestataria (el que de los dos esté en concurso) en esta escritura.

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

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

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 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, 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).

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.

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.

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)