

**SUBROGACIÓN LEY 2/94. PRÉSTAMO INICIAL A INTERÉS VARIABLE  
CAMBIO A HIPOTECA NEGOCIOS. CON CERTIFICACIÓN DE DEUDA.  
SIN CARENCIA. CON CUOTA FINAL.**

**MINUTA DE ESCRITURA DE SUBROGACIÓN DE PRESTAMO HIPOTECARIO NEGOCIOS.**

**MODELO CNCTHP0361-1120**

**Identificador único de depósito 48001-20110002063-799**

**MINUTA ADAPTADA A LCCI**

**PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS**

CAMBIO A HIPOTECA NEGOCIOS- AUTÓNOMOS Y PERSONAS JURÍDICAS  
PRÉSTAMO INICIAL A INTERÉS VARIABLE  
ÍNDICE DE REFERENCIA: EURÍBOR A UN AÑO  
CON CERTIFICACIÓN DE DEUDA. SIN CARENCIA. CON CUOTA FINAL.

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. \_\_\_\_\_ (datos) y

D. \_\_\_\_\_ (datos).

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

Y de otra parte:

D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_,

*(entre otros datos deberá incluirse el correo electrónico de los fiadores)*

*(Sólo si hay **pignorante/s**):*

Y de otra parte,

D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_.

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

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

Y de otra parte,

D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_.

*(entre los datos deberá incluirse el **correo electrónico** de los hipotecantes no deudores)*

## INTERVIENEN

**De una parte:** el/ los dos primero/s, en nombre y representación de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., (en lo sucesivo "**BBVA**", el "**Banco**" o el "**Acreeedor**"), 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, N.I.F. nº A/48265169.

D/Dña. \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_

*[si el Prestatario es persona física]*

Interviene/n en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo la "**Parte Prestataria**", el "**Prestatario**" o el "**Deudor**").

*(En caso de haber fiadores)*

**Y de otra parte.**

D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_.

*[si el Fiador es persona física]*

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

*[si el Fiador es persona jurídica]*

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).*

*(En caso de haber pignorantes)*

**Y de otra parte.**

D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_.

*[si el Pignorante es persona física]*

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

*[si el Pignorante es persona jurídica]*

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).*

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

**Y de otra parte.**

D. \_\_\_\_\_ y D. \_\_\_\_\_.

*[si es persona física]*

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

*[si es persona jurídica]*

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).*

**EXPONEN**

**I.- A)** Que mediante escritura autorizada en \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, ante el Notario, D. \_\_\_\_\_, la entidad " \_\_\_\_\_ " hizo un préstamo destinado a \_\_\_\_\_\* cuyas condiciones financieras se indican seguidamente, constituyéndose hipoteca sobre la finca que a continuación se describe, todo ello en los términos que constan en dicha escritura y que se dan aquí por reproducidos. De dicho préstamo es actualmente titular la Parte Prestataria en virtud de *la escritura antedicha o de la escritura de compraventa/adjudicación otorgada ante el Notario D. \_\_\_\_\_* \*\*.

\* Se indicará la finalidad del préstamo.

\*\* Se elegirá la opción que corresponda.

**B)** Las principales condiciones financieras de dicho Préstamo son:

- a) Capital:
- b) Plazo:
- c) Tipo de interés ordinario; \_\_\_\_\_% nominal anual
- d) Índice de referencia:
- e) Margen:
- f) Periodicidad de la revisión:
- g) Tipo de interés de demora: \_\_\_\_\_ % nominal anual.
- h) Periodicidad de las cuotas de amortización:
- i) Fecha de vencimiento de las cuotas:
- j) Comisión por amortización anticipada:

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

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

**C)** La situación del referido préstamo al día \_\_\_\_\_ es la siguiente:

- a). Capital pendiente de vencimiento:
- b). Vencimientos pendientes de amortización:
- c). Tipo de interés nominal vigente actualmente:

**II** Que la Parte Prestataria ha solicitado al Banco la subrogación de éste en la posición de acreedor que ostenta la Entidad " \_\_\_\_\_ " (en adelante, la Entidad acreedora) en el préstamo

hipotecario antes referido, para lo cual el Banco ha concedido a la Parte Prestataria un préstamo con el fin de hacer pago del importe del débito dimanante de dicho préstamo, y con el propósito de llevar a efecto la subrogación del acreedor antedicha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo.

- III** Que tanto las Entidades financieras referidas, como el contrato de Préstamo hipotecario, están en el ámbito fijado en el artículo 1º de la Ley 2/1994.
- IV** Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2º de la Ley 2/1994 se han desarrollado las siguientes fases en el proceso de subrogación:

1. **Oferta vinculante.**- El Banco presentó a la Parte Prestataria la preceptiva oferta vinculante, conteniendo todas las condiciones financieras del nuevo Préstamo hipotecario solicitado.
2. **Aceptación de la oferta y notificación a la entidad acreedora.**-Aceptada la oferta vinculante por la Parte Prestataria, y en su virtud autorizado para ello, el Banco efectuó la oportuna notificación y requerimiento a la Entidad acreedora en fecha \_\_\_\_\_ para que en el plazo máximo de siete (7) días naturales, le entregara certificación del importe del débito del Préstamo objeto de la subrogación.
3. **Certificación bancaria.**- Atendido el requerimiento recibido por la Entidad acreedora, Esta ha remitido al Banco subrogado el día \_\_\_\_\_ la certificación acreditativa del importe del débito de la Parte Prestataria por el préstamo hipotecario, cuya situación es la siguiente:
  - a) Capital pendiente de vencimiento: \_\_\_\_\_ euros.
  - b) Comisión por amortización anticipada: \_\_\_\_\_ euros.
  - c) Intereses devengados por el citado capital hasta el día que va a efectuarse el pago: \_\_\_\_\_ euros.

- V** La Parte Prestataria declara expresamente que no ha formalizado con la Entidad \_\_\_\_\_ novación modificativa del préstamo hipotecario en el plazo establecido por el artículo 2º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo.

- VI** Que las condiciones financieras del préstamo pactadas en la presente escritura se corresponden **con la oferta vinculante presentada a la Parte Prestataria y con las contenidas en la documentación precontractual** requeridas por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. A este respecto, el Banco ha puesto a disposición del *Prestatario y del Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor\**, 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 para proceder a la subrogación del acreedor:

- Ficha Europea de Información Normalizada ("**FEIN**"),
- Ficha de Advertencias Estandarizadas ("**FAIE**"),
- 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 a los seguros que, simultáneamente a este préstamo, y en relación con el inmueble hipotecado, *el Prestatario / el Hipotecante no Deudor\**, en su caso, va a contratar.
- La advertencia al *Prestatario, Fiador / Pignorante / Hipotecante no Deudor\** 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\** en la que declara haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido.

*\* Elimínese lo que no proceda*

**VII** Que de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes, en la forma en que intervienen, formalizan la presente escritura de **Subrogación de Acreedor en Préstamo Hipotecario**, con sujeción a las siguientes

## ESTIPULACIONES

**Previa.** El Banco, previamente a este acto, ha advertido *al Prestatario y al Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor\** de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario elegido por el mismo sobre el contenido y las consecuencias de la información que consta en la documentación reseñada en el expositivo VI.

Habiendo comparecido el *Prestatario y el Fiador, Pignorante, Hipotecante no Deudor\** 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.**

*\* Elimínese lo que no proceda.*

### **Primera. PRÉSTAMO PARA SUBROGACION. DISPOSICIÓN Y PAGO A LA ENTIDAD ACREEDORA.**

- 1** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. hace un Préstamo a la Parte Prestataria con el exclusivo propósito de quedar subrogado en el préstamo hipotecario que frente a ellos ostenta el anterior acreedor.
- 2** El importe de dicho Préstamo asciende a (*consignar la suma de a+b*) euros, y se destinará a satisfacer a la Entidad acreedora el importe del débito del préstamo hipotecario, por los conceptos de capital

pendiente de vencimiento y comisión por amortización anticipada que resultan de la certificación bancaria mencionada en el expositivo IV.3.

- 3** El importe del Préstamo, de acuerdo con la Parte Prestataria, ha sido transferido a la cuenta número \_\_\_\_\_, de la Entidad acreedora con finalidad solutoria. Se acompaña a la presente escritura justificante de la transferencia. .

El importe correspondiente a los intereses devengados referidos en el apartado c) de la certificación bancaria ha sido transferido a la cuenta número \_\_\_\_\_ de la Entidad acreedora, con finalidad solutoria, mediante cargo en la cuenta corriente abierta a nombre de la Parte Prestataria en esta entidad. Se acompaña a la presente escritura justificante de la transferencia.

### **Segunda. SUBROGACION DE ACREEDOR.**

Como consecuencia del pago efectuado, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. quedar subrogado en la posición jurídica de acreedor, sustituyendo a la entidad " \_\_\_\_\_ " en el Préstamo hipotecario referido en el exponendo I de esta escritura.

Como consecuencia de ello, el Deudor \*D. \_\_\_\_\_ y Doña...../....., s...." queda(n) liberado(s) frente al primitivo acreedor, y, se constituye en deudor solidario de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., en virtud del préstamo que éste le ha concedido con finalidad subrogatoria, en la presente escritura\* *Indíquese el nombre de Deudor (Autónomo/s) o de la Compañía Mercantil, en su caso.* La cantidad adeudada de (consignar la suma de las cantidades a+b) (en adelante "Préstamo hipotecario subrogado"), será satisfecha por el Deudor al Banco subrogado en los plazos y condiciones establecidos en la citada escritura de préstamo hipotecario, con las modificaciones de plazo, tipo de interés y la adecuación de otras condiciones inherentes al proceso de subrogación que, en su caso, se convienen en la estipulación Tercera.

### **Tercera. MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DEL TIPO DE INTERÉS Y DEL PLAZO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUBROGADO. ADECUACIÓN DE AMORTIZACIONES Y VENCIMIENTOS. COMISIÓN O COMPENSACIÓN POR REEMBOLSO ANTICIPADO. COMISIONES.**

Las nuevas condiciones del tipo de interés del Préstamo que seguidamente se establecen (para cuya determinación se han tenido en cuenta, de forma relevante, las que regularán la posibilidad de su amortización anticipada, al guardar unas y otras entre sí estrecha vinculación financiera), junto con razones de índole interna del Banco subrogado (procesos informáticos) y consecuencias derivadas de la propia subrogación (sustitución del acreedor) hacen necesario adecuar también otras condiciones del mismo (amortizaciones, lugar de pago, etc.), a cuyo fin, ambas partes convienen en fijarlas de la siguiente forma:

#### **3.1. Duración. Vencimientos. Importe Absoluto de intereses.**

El plazo de duración del Préstamo se *amplía/reduce\** en \_\_\_\_\_ meses, contados a partir del día siguiente al próximo \_\_\_\_ de \_\_\_\_ ("Día de Inicio"), por lo que concluirá el \_\_\_\_\_, fecha de vencimiento de la última cuota. Además, existirá un "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 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.

*\*Indicar lo que proceda*

*\*\*Se elegirá esta opción en el supuesto de que se modifique el plazo de duración del préstamo.*

El plazo de duración del préstamo se mantiene, por lo que concluirá el \_\_\_\_\_ fecha de vencimiento de la última cuota\*\*\*.

*\*\*\*Se elegirá esta opción en el supuesto de que se mantenga el plazo de duración del préstamo.*

### **3.1.1. Vencimientos.**

Si existe período de ajuste, el día señalado en el apartado anterior como Día de Inicio vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "período de interés inicial".

El día equivalente al anteriormente señalado como Día de Inicio 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\* ("cuotas ordinarias"), comprensivas de capital e interés, calculadas de acuerdo a la fórmula que se recoge en el anexo de esta escritura, y una última cuota ("cuota final") que comprenderá igualmente capital e interés. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas ordinarias se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período.

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.

*\* Indicar la periodicidad que proceda.*

En consecuencia, la "cuota final" será de \_\_\_\_\_ euros. Las cuotas mensuales/trimestrales/semestrales\* mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "período de interés inicial" en esta escritura serán de \_\_\_\_\_ euros. La fecha de pago de la primera cuota será el día \_\_\_\_\_ y el pago de la última cuota se realizará el día \_\_\_\_\_

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.

*\* Indicar lo que proceda*

### **3.1.2. 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

devenarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza.

### **3.2. Amortización anticipada.**

Los pactos reguladores de la facultad de la Parte Prestataria de reembolsar anticipadamente el préstamo obedecen a razones financieras inherentes a las condiciones del tipo de interés. En consecuencia, al modificar las mismas por la presente escritura, se hace necesario adecuar las condiciones para la realización del reembolso anticipado, que serán las siguientes:

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 vigente” en la citada fecha.

Los importes a reembolsar se aplicarán a reducir el importe del capital pendiente de amortizar de la “cuota final”, manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las “cuotas ordinarias” se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial.

Cuando como consecuencia de la aplicación de las amortizaciones anticipadas conforme a lo establecido en el párrafo anterior, el importe de estos haya alcanzado el total importe de la “cuota final”, la parte prestataria podrá, a su elección, destinar el 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 ordinarias” 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 ordinarias.

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.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, cuando el Prestatario pida amortizar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco facilitará al Prestatario, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar la opción de reembolso anticipado, en la que se calculen las consecuencias que tiene para el Prestatario la cancelación parcial o total de la deuda, basándose en hipótesis razonables y justificables.

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

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 la escritura de préstamo reseñada en el Expositivo IA).

- 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%*

No obstante la comisión por reembolso pactada, si el/los reembolso/s parcial/es efectuado/s en un año natural no supera/n el \_\_ % del capital pendiente de reembolsar a 31 de diciembre del año anterior, no se devengará la comisión por dicho concepto. Esta excepción no será de aplicación en el supuesto de subrogarse cualquier tercero en el lugar del Deudor.\*\*

*\*\* Incluir en caso de exención de comisión para reembolsos parciales que no excedan de un determinado porcentaje del capital pendiente de amortizar.*

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 (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 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 préstamo. Transcurridos los tres primeros años de vigencia del 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%.

### **3.4. Intereses ordinarios. Periodos de interés.**

#### **3.4.1. Periodos de interés.**

Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés", que son el "período de interés inicial", coincidente con los \_\_\_\_\_ primeros meses (1) de la duración del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales comprenderá \_\_\_\_\_ meses (2) del resto de dicha duración, *excepto el último, que comprenderá \_\_\_\_\_ meses* (3). El "período de interés inicial" comenzará el día señalado como Día de Inicio del cómputo del plazo del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable" se contarán desde el día siguiente al de la finalización del citado "período de interés inicial". Se entenderá como fecha de revisión del tipo de interés, a estos efectos, la fecha en la que se inicie el correspondiente periodo de interés.

(1) Indicar plazo duración tipo de interés fijo

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

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

#### **3.4.2. 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 3.1.

En ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario.

#### **3.4.3. Importe absoluto de intereses.**

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

Durante el período de ajuste, si existiera, 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 del período de liquidación, dividiendo el producto por 365.

#### **3.4.4. Tipo nominal.**

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.

a) Durante el "período de interés inicial" el "tipo de interés vigente" será el \_\_\_\_ % nominal anual. Los intereses durante el "período de ajuste", en su caso, se devengarán a este mismo tipo.

b) En cada "período de interés variable" el tipo de interés vigente se obtendrá de la siguiente forma:

En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante (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 concepto independiente en el préstamo objeto de este contrato.

### **REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA**

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

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

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

#### **2. ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: INDICE "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** del último índice **adicionado en \_\_ puntos porcentuales**.

#### **3. ÍNDICE DE REFERENCIA POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE LOS INDICES 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** del último índice **adicionado en \_\_ puntos porcentuales**.

### **REGLAS DE APLICACIÓN.**

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

#### **3.4.5. 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, 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.

#### **3.4.6 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.

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

Serán a cargo de la parte prestataria, sin perjuicio de otras obligaciones del presente contrato, las siguientes comisiones:

#### **3.5.1. Comisión de apertura.**

La Parte Prestataria queda obligada a abonar al Banco una comisión, que se devenga por una sola vez en este acto, por importe 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.

#### **3.5.2. Comisión de subrogación de 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).

### **3.6. Modificación de 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 3.8, un interés de demora nominal anual *\*del 6% / 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.

*En el supuesto de que el Fiador sea una persona física y la hipoteca grave un bien inmueble de uso residencial, el citado interés de demora aplicable al préstamo respecto del Fiador será un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal que resulte aplicable conforme a lo previsto en esta escritura incrementado en tres (3) puntos porcentuales, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos. \*\**

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 de constitución de hipoteca de la escritura referida en el Expositivo 1A).

*\* Se elegirá la opción del 6% en el supuesto de que el prestatario sea persona jurídica o sea persona física no consumidor y la hipoteca recaiga sobre bien inmueble que no sea de uso residencial.*

*\*\* Se incluirán los dos párrafos en el supuesto de que el interés de demora pactado en el párrafo primero sea el 6%.*

### **3.7. 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, la cual mantiene abierta la parte prestataria. A estos efectos, el prestatario 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 el Prestatario fuese ya titular en el Banco con anterioridad a la solicitud de este Préstamo y el Prestatario 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 el cumplimiento, tales como domiciliación en otras cuentas, admisión de giros y transferencias bancarias o cualquier otro procedimiento similar.

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.

**3.8. 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:

- Que el Prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- 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.
- 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.

**3.8. Bis.- Otros Incumplimientos**

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

- 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 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.
- 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.
- 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.

**3.8. Ter.- 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 la comisión por la reclamación de deudas 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 y, en su caso, el Fiador 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.

**3.9. 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](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).

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>.

### **3.10. Compensación.**

La deuda que resulte contra la Parte Prestataria por razón de este contrato 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. La Parte Prestataria deja 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.

### **3.11. 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 *Prestatario / 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.

Las partes acuerdan que tanto el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta como el domicilio del Prestatario y *del Hipotecante no Deudor\*\** para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se han estipulado para el procedimiento de ejecución judicial hipotecaria, que se dan aquí por reproducidos, no siendo el tipo de subasta inferior al valor de tasación.

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

*\* Indicar lo que proceda.*

*\*\* Suprímase si no se aplica.*

### **Cuarta.- BENEFICIOS FISCALES.**

Se solicita le sean aplicadas a la presenta escritura las exenciones y bonificaciones fiscales y tributarias que sean procedentes, de conformidad con lo establecido en los artículos 7 y 8 de la mencionada Ley 2/1994, de 30 de Marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

**Quinta.-** 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 en los términos indicados, por motivo atribuible a el Prestatario (incluyendo como tal la falta de subsanación de posibles defectos), el Banco podrá optar, comunicándolo a el Prestatario, porque cesen de tener efecto alguno las modificaciones pactadas y se mantendrán íntegramente subsistentes las condiciones establecidas en la escritura de préstamo hipotecario.

### **Sexta.- GASTOS**

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

- los gastos notariales relativos a esta escritura se repartirán de la siguiente manera: el coste de los aranceles notariales de la presente escritura corresponden 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.

- 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 Tercera están acogidas a los beneficios establecidos en el artículo 9 de la mencionada Ley 2/1994.

### **Séptima.- OTROS COSTES**

Este préstamo tiene otros costes para el Prestatario indicados en la FEIN, como son:

. Seguro de Daños del Inmueble: el Prestatario debe tener contratado 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 cualquier compañía aseguradora siempre que el seguro contenga un novel de cobertura equivalente. La suma asegurada debe coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Debe constar designado como beneficiario el Banco por el importe del préstamo pendiente de amortizarse, debiendo informar al asegurador de la existencia del préstamo. El coste será el informado en la FEIN (importe aproximado de 300,00 euros anuales a precio actual, excluido el valor del suelo). Este coste depende de distintas variables. 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. No se devenga comisión alguna a favor del Banco, ni gasto para el Prestatario, por el análisis por parte del Banco de la póliza de seguro que ha presentado o a la que a futuro pueda presentarse por el Prestatario en sustitución de una precedente. El coste del seguro es siempre del Prestatario, incluso en el caso de que sea el Banco quien lo contrate ejercitando dicha facultad en caso de no haberlo hecho el Prestatario, de acuerdo con lo que se prevé más adelante.

. Coste máximo anual de mantenimiento de la cuenta corriente en BBVA: 120 euros.

. Gastos de correo: las tarifas serán las establecidas en cada momento por la Sociedad Estatal del Correo y Telégrafos, S.A. y que puede consultar en <http://www.correo.es> Dicho gasto sólo se cargará en el supuesto de que el Prestatario manifieste expresamente que desea recibir información del préstamo por correo postal.

. 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.

**Octava.- 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.

**Novena.- RIESGOS Y ADVERTENCIAS.**

El Banco advierte a la Parte Prestataria de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario, de los que han sido advertidos por el Banco y por el Notario. Los riesgos y advertencias se incluyen en la FiAE y de éstos se destacan los siguientes:

- Los ingresos de la Parte Prestataria pueden variar, por lo que debe asegurarse de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias, según periodicidad establecida en la cláusula 3.1 de esta escritura.
- El prestatario y, en su caso, el fiador responden frente al Banco solidaria e ilimitadamente con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones del préstamo, por lo que el Banco podrá dirigirse contra los mismos para ejecutar las garantías otorgadas.
- El propietario del inmueble hipotecado, que ha quedado especialmente afecto al pago del préstamo pueden perder su inmueble objeto de hipoteca constituida en esta escritura si la Parte Prestataria no efectúa los pagos a los que se ha obligado.
- La falta de pago de cuotas, comisiones y gastos puede suponer la inclusión de la deuda contraída frente al Banco en ficheros de solvencia. En ese caso, el Prestatario y el Fiador, en su caso, podrían tener dificultades para obtener otra financiación.
- Cuando el Prestatario desee llevarse el préstamo a otra entidad de crédito, se aplicarán las condiciones previstas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

**Décima.- 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 con respecto a 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 o cualquiera de los intervinientes, 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.

**Undécima. REGISTRO.**

Se solicita del señor Registrador de la Propiedad competente, haga constar en los Libros a su cargo, por medio de los oportunos asientos, la inscripción pertinente de la presente escritura.

**Duodécima. 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.

**CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

*\*INCLUIR CUANDO SÓLO HAYA DATOS DE TITULARES PERSONAS FÍSICAS (PARTICULARES Y AUTÓNOMOS)*

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

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

Se entiende por "Intervinientes", al titular del contrato, y, en su caso, al Garante o Fiador y a la Persona de Contacto indicada en el Contrato.

El Banco 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.

El Banco 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.

El Banco, 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.

El Banco 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 el Banco 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 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)).

### **DECLARACIONES ESPECÍFICAS: CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN. NO ADHESIÓN A ARBITRAJE DE CONSUMO.**

Las condiciones generales figuran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de 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.

**TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE VARIABLE)**

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

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

TAE Variable \_\_%

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

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

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna amortización anticipada ni total ni parcial en toda la duración del préstamo y que el índice de referencia permanece constante durante toda la vida de la operación con el último dato conocido en el momento de formalización de la escritura. Cuando el tipo de interés fijo aplicable durante el "período de interés inicial" sea mayor que el resultante de la suma del diferencial pactado y el índice de referencia vigente en la fecha de 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.

***(Incluir Cláusula de afianzamiento solo si hay fiadores)***

**CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO**

1.- D. \_\_\_\_\_ Y D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ (como Fiador / 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/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 registrá por las siguientes normas:

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

2<sup>a</sup>.- En la determinación del saldo, que se considerará como cantidad líquida exigible a los efectos del pago y, eventualmente, del despacho de ejecución, se procederá en idénticos términos a los prevenidos

respecto de la parte deudora principal. Por consiguiente, el fiador solidario acepta la forma de liquidación de la deuda pactada en esta escritura, así como la sumisión jurisdiccional establecida en la misma, con expresa renuncia a otro fuero.

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

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

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

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

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

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

### **INFORMACIÓN 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 formalizada 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 ORDINARIAS DE AMORTIZACIÓN, COMPRENSIVAS DE CAPITAL E INTERESES. (AMORTIZACIÓN CON “CUOTA FINAL”)**

$$\text{CUOTA} = \frac{C(1+(i/m)-p) \cdot (i/m)(1+(i/m))^{(m \cdot n-1)}}{(1+(i/m))^{(m \cdot n-1)} - 1} + \frac{p \cdot C}{1+(i/m)}$$

Siendo:

P: Fracción que supone la cuota final sobre el capital del Préstamo.

C: Capital del Préstamo.

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

n: Número de años.

m: Número de cuotas anuales.