

## PRÉSTAMO HIPOTECARIO NEGOCIOS AUTOPROMOTOR. TIPO FIJO. CON FONDOS BEI

### MINUTA DE ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO

MODELO THP0664-0519 (Versión 31.07.2019) Personas Jurídicas

MODELO THP0669-0519 (Versión 31.07.2019) Personas Físicas

Número de Identificador único 48001-20110002063- 70-71

A los efectos de la cláusula de comunicaciones: el Número de identificador único es 48001-20110002063-144

### PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

- EMPRESAS 664 / AUTÓNOMOS 669
- AUTOPROMOCIÓN
- CON CARENANCIA
- INTERÉS FIJO
- CUOTA CONSTANTE
- HIPOTECA BILATERAL BBVA

**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.....

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

### COMPARECEN

#### De una parte,

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., (en lo sucesivo "BBVA", el "Banco" o el "Acreedor"), entidad domiciliada en Bilbao, Plaza de San Nicolás, 4, que fue constituida con duración indefinida, por escritura autorizada el día 1 de octubre de 1988 por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana. Se halla

inscrita la escritura antes reseñada en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el tomo 2.083, libro 1.545 de la sección 3ª de Sociedades, folio 1, hoja nº BI-17-A , Inscripción 1ª, C.I.F. nº A/48265169.

Intervienen en nombre y representación del Banco:

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

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

**De otra parte,**

[si es persona física]

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

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

Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo el **"Prestatario"** o la **"Parte Prestataria"** o el **"Deudor"**)

[si es persona jurídica]

D/Dña. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, y correo electrónico \_\_\_\_\_, en virtud de poder conferido el día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_, D/Dña. \_\_\_\_\_, con el número \_\_\_ de su protocolo, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ (en lo sucesivo, el **"Prestatario"** o la **"Parte Prestataria"** 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).

(En caso de haber fiadores):

**Y de otra parte:**

[si el Fiador es persona física]

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

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

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

[si el Fiador es persona jurídica]

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

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

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

**Y de otra parte,**

[si es persona física]

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

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

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

[si es persona jurídica]

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

## EXPONEN

I. Que el Prestatario ha solicitado un Préstamo hipotecario al Banco, que éste le ha concedido por lo que le va a entregar en este acto la cantidad de dinero que se indica más adelante. El Prestatario se obliga a la devolución de la cantidad prestada más los intereses correspondientes y demás gastos y comisiones, según se dice en esta escritura.

II. El Préstamo se entiende perfeccionado desde la **Fecha de Formalización** de esta Escritura (en lo sucesivo, la **“Fecha de Formalización”**). Esta fecha será tenida en cuenta como fecha de inicio del cómputo de los plazos a los que se refieren las cláusulas de Reembolso y Vencimiento Anticipado, de esta escritura, y se mantendrá, a los mismos efectos, como fecha de inicio de cómputo, aunque esta operación fuera novada, por acuerdo expreso y formalizado entre las partes, en un momento posterior.

III. Que el Prestatario deberá devolver el importe del Préstamo mediante cuotas periódicas en los plazos y cantidades que se fijan en esta escritura, cuyo pago se domicilia en una cuenta que el Prestatario debe mantener abierta en el Banco.

IV. Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Préstamo hipotecario:

◦ Se va a constituir, en este acto, hipoteca a favor del Banco sobre el Inmueble que se describe más adelante.

◦ El Prestatario y el Fiador, en su caso, han sido informados de que responden frente al Banco con todos sus bienes presentes y futuros, no solo con el Inmueble hipotecado. El Banco podrá dirigirse a cualquiera de ellos para la reclamación de la totalidad de la deuda por vía judicial y/o extrajudicial.

V. Que el Banco ha puesto a disposición del Prestatario y del Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor (*elimínese lo que no proceda*), con antelación suficiente, cumpliendo con los plazos legales exigidos, la siguiente documentación precontractual, legalmente requerida, al objeto de que este tenga pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias del Préstamo que va a contratar:

◦ la Ficha Europea de Información Personalizada (“FEIN”),

- la Ficha de Advertencias Estandarizadas (“FIAE”),
- el documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés.
- 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 Prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de Préstamo sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación relacionada en los apartados anteriores.
- La anterior documentación precontractual se complementa con la manifestación firmada por el Prestatario, Fiador, Pignorante, Hipotecante no Deudor\* en la que declara haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido.

**\* Indicar lo que proceda**

VI. Que, a solicitud de la parte prestataria, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A, C.I.F. A-48265169, en lo sucesivo “el Banco” o “el acreedor”, el BANCO concede a la parte prestataria un préstamo al amparo del Contrato de Financiación celebrado entre el BEI y BBVA con fecha 20 de noviembre de 2017, cuya finalidad es definir las condiciones generales de financiación a pequeñas y medianas empresas y empresarios del sector agrario que resultarán de aplicación, con carácter general, a las operaciones que BBVA pueda conceder al amparo de dicho Contrato. Y en virtud de lo expuesto bajo las cláusulas que se indican a continuación y presta su consentimiento a la suscripción del presente contrato de préstamo que se formaliza de conformidad con las siguientes

## CLÁUSULAS

### I - CLAUSULAS FINANCIERAS

#### 1ª.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO Y ENTREGA

Una vez cumplidas las exigencias legales referidas en el expositivo V anterior y en esta cláusula, el Banco concede un Préstamo por importe de [cifra en número] € de capital (el “Préstamo”) mediante abono en la cuenta corriente abierta en el Banco a nombre del Prestatario. El Prestatario reconoce haber recibido dicho importe a su satisfacción y ser deudor de dicho Préstamo, por lo que se obliga a devolverlo y a satisfacer los intereses y comisiones que las partes pactan libremente en la presente escritura.

Además de la garantía hipotecaria indicada en esta escritura, las obligaciones contraídas por la parte prestataria se garantizan a favor del Banco, mediante:

- a) Fianza que, en su caso, se constituye a favor del Banco en la cláusula de afianzamiento de esta escritura
- b) Garantía personal solidaria de la parte prestataria.

El Banco, previamente a este acto, ha advertido al **Prestatario y al Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor** (elimínese lo que no proceda) de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario elegido por él/ellos mismo/s sobre el contenido y las consecuencias de la información que consta en la documentación reseñada en el expositivo V.

Habiendo comparecido el **Prestatario y el Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor** (*elimínese lo que no proceda*) 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.

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

### **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 lo 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 Séptima; 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:

1ª 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.

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 haya sido entregada al Banco una certificación del Registro de la Propiedad acreditando que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en la 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.

2º.- 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.

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

\* 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

**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 sesenta días a contar desde hoy, transcurrido dicho plazo el Banco podrá ejercitar su facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª bis.

B) Condiciones para asegurar la finalidad inversora:

La disponibilidad de cada una de las fracciones (en adelante, "Hito/s") del importe ingresado en la cuenta especial, que a continuación se indican en el "calendario de entregas", requerirá que la Parte Prestataria cumpla con:

1º.- Primer "Hito" - Inicio-, para disponer es necesaria la inscripción de obra nueva, y presentar certificado de tasación al formalizar el Préstamo.

2º.- Último "Hito" - Acta Notarial de fin de obra inscrita-, para disponer es necesario presentar el Acta Notarial de fin de obra inscrita, y presentar un nuevo certificado de tasación del inmueble de la obra terminada, y presentar el seguro de Daños cubriendo el valor de tasación de la finca o fincas hipotecadas excluido el valor del solar.

3º.- Para disponer del resto de "Hitos", es necesario presentar, del respectivo "Hito", Certificaciones de Obra visadas por el correspondiente Colegio de Arquitectos, y presentar certificado de tasación en el momento de superar el 50% de Obra Ejecutada.

La acreditación por el Prestatario del grado de ejecución de la Obra se llevará a cabo mediante las correspondientes certificaciones, de cada una de las Obras, que certificará el grado de realización de la Obra 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 los mencionados certificaciones, quedando el Banco facultado, pero no obligado, para llevar a cabo las verificaciones que considere necesarias y, en consecuencia, antes de que tengan lugar la disposición de los fondos podrá exigir la presentación de las correspondientes facturas o compromisos de pagos del Prestatario contraídos con terceros.

En relación con el certificado de tasación, en el momento de superar el 50% de Obra Ejecutada, este se llevará a cabo mediante la correspondiente certificación expedida por una Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España.

El Prestatario y el Banco pactan que los gastos, de las certificaciones y certificados que tiene que presentar el Prestatario para poder disponer, y el estudio de la garantía por el Banco, serán abonados por el Prestatario.

Lo anterior es sin perjuicio, del cumplimiento de las demás condiciones, establecidas a lo largo de esta cláusula, previas a la valoración de la/s garantía/s efectuadas por el Prestatario y a cargo de éste, que el Banco compruebe el cumplimiento del respectivo tramo/hito de la inversión establecido para la entrega de cada fracción, El Banco, o la sociedad de tasación que efectúe, por designación de éste, en caso de que el Prestatario no manifestara ninguna Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España de común acuerdo con el Banco, los sucesivos informes o certificados de valoración, percibirá por cada informe la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS, que el Prestatario abonará en el momento de la solicitud.

No se pueden realizar disposiciones cuando el Préstamo está en periodo de amortización.

La Parte Prestataria no tendrá la facultad de amortizar anticipadamente la totalidad o parte del capital pendiente de amortización hasta que se haya concluido el periodo de carencia.

El Préstamo entra en amortización en el mes siguiente en el cual se produzca la disposición total que figura en este calendario de entregas.

## CALENDARIO DE ENTREGAS

(Nota: en caso de autopromoción, el calendario deberá incluir necesariamente la presentación del Acta de recepción de la obra exigida en el art. 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

*(Nota: en caso de autopromoción, el calendario deberá incluir necesariamente la presentación del Acta de recepción de la obra exigida en el art. 6 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).*

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

### 1ªbis.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, 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 bis.

### 1ªbis.3 Disposición de la cuenta especial: reglas.

La disposición 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) Condiciones para asegurar la suficiencia de la garantía" 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) Condiciones para asegurar la finalidad inversora", 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) y B).

3ª.- Si existieran deudas de la Parte Prestataria frente al Banco por devengos vencidos, gastos suplidos u otros cualesquiera débitos pendientes derivados del (de los) Préstamo(s) formalizado(s) 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, así como en los supuestos previstos en la cláusula 1ª 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/de los mismo/s 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.

9ª.- La titularidad de la cuenta especial se entenderá siempre conjunta. No obstante, en el momento en que se ponga en conocimiento del Banco el fallecimiento de uno de los titulares, o de producirse traba de embargo o concurso de uno de ellos, o de plantearse ante el Banco cualquier conflicto de intereses entre los titulares, las cantidades que figuren en la cuenta como indisponibles o no dispuestas se entenderá que corresponden a cada titular o sociedad conyugal en la misma proporción en que les pertenecen las fincas a cuya financiación estén destinadas.\*

\*No incluir cuando la Parte Prestataria sea una sola persona física o jurídica.

## **2ª.- DURACION. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.**

### **2.1. Duración.**

El Préstamo se ha pactado por un plazo de \_\_\_\_ meses, contados a partir del día siguiente al próximo \_\_\_\_ de \_\_\_\_ (“**Día de Inicio**”), más el 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 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 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 pactado en la cláusula siguiente que el que se establezca para el "Período de Interés Inicial".

### **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, en su caso, desde la finalización del período de ajuste, si lo hubiere. El día ..... de cada uno de los meses comprendidos dentro del período de carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios. El número de pagos durante el período de carencia es de ..... y su importe y fecha de pago son los indicados en la FEIN.

Dicho importe ha sido calculado bajo el supuesto teórico que la cuenta especial no presenta saldo por estar dispuesto en su totalidad al inicio del periodo de carencia. El importe indicado para cada cuota ha sido calculado considerando el tipo de interés aplicable durante el Periodo de Interés Inicial que de específica más adelante por lo que dicho importe será objeto de modificación en función del tipo de interés que resulte aplicable conforme las revisiones del tipo de interés pactadas.

### **2.2.3. Vencimientos en período de amortización**

Se entiende por período de amortización el resto de la duración pactada. El último día de cada uno de los **meses** comprendidos dentro del período de amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital.

El número de pagos durante el periodo de amortización se establece a continuación según el tipo de amortización.

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

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

Como consecuencia de lo pactado en esta cláusula, las cuotas mensuales, mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "Periodo de Interés Inicial" en la Cláusula 3ª, 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 posterior. Estas reglas serán igualmente de aplicación a los vencimientos en el período de carencia.

### **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 **no** tendrá la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital pendiente de amortización **hasta que se haya concluido el período de carencia**.

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

- a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar,
- b) que dicho importe no sea inferior a \_\_\_\_\_ euros,
- c) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha.

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

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

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

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

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 o Pérdida de Capital Esperada, 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 o Pérdida de Capital Esperada** la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo, según lo previsto en la normativa vigente.

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

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

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

• **En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada** será del **0,15 %** del capital que se reembolse anticipadamente y no excederá del importe de la Pérdida Financiera tal y como a este término se ha definido más arriba, y ello durante los tres primeros años de vigencia del presente Préstamo. Transcurridos los tres primeros años de vigencia del presente Préstamo no se podrá exigir compensación o comisión alguna por reembolso o amortización anticipada en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del presente Préstamo, de un tipo de interés fijo.

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

### **3ª.- INTERESES ORDINARIOS. PERÍODOS DE INTERES.**

### **3.1. Devengo y vencimiento.**

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

Los intereses pactados se devengarán AL VENCIMIENTO por días sobre la suma entregada y pendiente de reembolso y, previa liquidación, deberán ser satisfechos en las fechas indicadas al efecto en la cláusula 2.2 anterior, aplicando la fórmula siguiente:

Principal pendiente de pago, multiplicado por el tipo de interés anual nominal expresado en porcentaje, multiplicado por número de días comerciales del período de liquidación, (30....mensual) (90.....trimestral) (180...semestral) partido por treinta y seis mil.

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

### **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 porcentaje) y el período transcurrido en días comerciales, todo ello dividido por treinta y seis mil.

(\*EN CASO DE EXISTIR CARENCIA Y/O PERÍODO DE AJUSTE AÑADIR LO SIGUIENTE:)

Durante el período de carencia, y/o el período de ajuste, si existiese, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital prestado por el tipo de interés nominal anual (expresado en porcentaje) y por los días durante los que ha estado dispuesto dicho capital, todo ello dividido; (Elegir la opción que corresponda) a) por treinta y seis mil b) por treinta y seis mil quinientos.

### **3.3. Tipo nominal.**

Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo del [ ] % nominal anual.

### **3.5. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)**

A efectos de información a la Parte Prestataria, se hace constar que la Tasa Anual Equivalente (TAE) de la operación, según el importe efectivo de la misma y los términos pactados contractualmente, es la señalada a continuación, y ha sido calculada de conformidad con las disposiciones establecidas 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.
- (iv) 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.

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

- TAE [ ]%

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 a la vista (en su caso), gastos de correo, seguro de daños. 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 aquélla.

##### **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.

##### **4.3. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas**

La reclamación por el Banco a la Parte Prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de \_\_\_ euros por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la Parte Prestataria en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a la Parte Prestataria de los gastos y costes 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.

##### **4.4. Comisión de estudio de la garantía para entrega de plazos.**

La Parte Prestataria abonará al Banco una comisión de estudio de la garantía por importe de \_\_\_ euros cada vez que solicite a éste la realización de una visita de inspección, para la comprobación técnica por el Banco del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado B) de la cláusula 1ªbis.1. Esta

comisión se devengará y hará efectiva en el momento de la solicitud de la correspondiente visita de inspección.

## **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.

- los gastos de tasación del Inmueble que se hipoteca en esta escritura se asumen por el Banco, habiendo sido la misma solicitada por éste al haber renunciado el Prestatario a su derecho a aportar dicha tasación. /El Prestatario ha ejercitado su derecho 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.\*

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

## **5BISª.- IMPORTE TOTAL A REEMBOLSAR E IMPORTE MÁXIMO DE PRÉSTAMO DISPONIBLE**

El importe total a reembolsar, que se hace constar en la FEIN del Préstamo, es el resultado de la suma del importe del Préstamo más el coste total del mismo en términos absolutos, es decir, intereses, comisión de apertura, impuestos y gastos, que en su caso sean por cuenta del prestatario. Los intereses se han calculado teniendo en cuenta el tipo de interés aplicable al Período de Interés Inicial bajo el supuesto teórico de que permanece constante durante toda la duración del Préstamo.

El importe máximo del Préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble es el porcentaje sobre el valor de la finca hipotecada objeto de esta escritura, según tasación realizada por un profesional o Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, que se hace constar en la FEIN

## **5ª TER. 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 de la cuenta son 90€, el Prestatario no viene obligada 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 Préstamo. 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.

- Tasación del Inmueble: el Prestatario tiene derecho a aportar una tasación del Inmueble asumiendo su coste. Esa tasación será aceptada por el Banco, siempre que (i) sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la legislación vigente y (ii) no esté caducada según lo dispuesto legalmente. El Banco no cargará ningún gasto adicional por las comprobaciones que realice sobre dicha tasación.

- Coste máximo anual de mantenimiento de la cuenta BBVA: 90,00 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>.

## **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 denominada "Vencimiento Anticipado del Préstamo por Impago", un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal previsto en esta escritura incrementado en [ ]\* puntos porcentuales, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible.

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

Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento, y quedarán garantizadas exclusivamente con cargo a la cantidad máxima consignada a que se refiere la cláusula denominada "Constitución de Hipoteca" fijada en la escritura.

*\*Indicar 2% o 3% según corresponda.*

## **6ª BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO.**

No obstante el plazo pactado, el Banco podrá considerar vencido de pleno derecho el Préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas por el Prestatario, o por cualquiera de ellos cuando fueren varios, en las siguientes circunstancias: En el caso de que el Prestatario incumpla su obligación de pago de las cuotas del Préstamo pactadas en esta escritura, siempre que se den estos tres requisitos conjuntamente:

a. Que el Prestatario se halle en mora en el pago de una parte del capital del Préstamo o de los intereses.

b. Que el importe de las Cuotas vencidas y no pagadas equivalgan, al menos:

- Al 3% del importe del capital del Préstamo existente en la Fecha de Formalización, si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del Préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las Cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) cuotas mensuales o un número de Cuotas que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos a doce (12) meses.

- Al 7% del importe del capital del Préstamo existente en la Fecha de Formalización, si la mora se produce dentro de la segunda mitad de duración del Préstamo. Se considerará cumplido este requisito



cuando las Cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) cuotas mensuales o un número de Cuotas que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos a quince (15) meses.

c. Que el Banco haya requerido el pago al Prestatario concediéndole un plazo de, al menos, un (1) mes para su cumplimiento advirtiéndole que de no ser atendido, podrá reclamar el reembolso total de la deuda.

## **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. Esta causa de vencimiento anticipado no se aplicará si el Prestatario aporta nuevas garantías que cubran íntegramente el importe del Préstamo, junto con una tasación efectuada por una tasadora homologada y no caducada, en el plazo de dos meses desde que se lo solicite el Banco.

- En el caso de que el Prestatario no destine el importe del Préstamo a la finalidad pactada en la cláusula de esta escritura denominada "Finalidad del Préstamo".

- En el caso de que el Banco compruebe, bajo un criterio objetivo, que el Prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente información para la concesión del Préstamo o durante su vigencia.

- En caso de deterioro del inmueble hipotecado en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación inicial, pero únicamente si es por causas imputables a su propietario. 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. Esta causa de vencimiento anticipado no se podrá aplicar si el Prestatario ofrece 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.

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

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el Préstamo (como cuotas o comisiones), conforme a lo establecido en la cláusula 6ª.BIS, dará derecho al Banco para exigir a la Parte Prestataria:

- el interés de demora pactado en la cláusula 6ª de esta escritura
- la comisión de reclamación de posiciones deudoras vencidas, de acuerdo con el apartado 4.3. de la cláusula 4ª de esta escritura, siempre que pueda justificar haber remitido el requerimiento.

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)<sup>1</sup> 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.

## **6. QUINQUES. 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 2ª 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 podrían tener dificultades para obtener otra financiación.

## **6. SEXIES. ATENCIÓN AL CLIENTE. MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

### **A. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datos de contacto del servicio de atención al cliente</li> </ul>	<p>Servicio de Atención al Cliente: Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid e-mail: <a href="mailto:servicioatencioncliente@grupobbva.com">servicioatencioncliente@grupobbva.com</a> Teléfono: 900 812 679</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Defensor del cliente</li> </ul>	<p>En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente, el cliente puede dirigirse en segunda instancia al:</p> <p>Defensor del Cliente del Grupo BBVA: Apartado de Correos 14460. 28080 Madrid e-mail: <a href="mailto:defensordelcliente@grupobbva.com">defensordelcliente@grupobbva.com</a></p>

### **B. DEPARTAMENTO DE CONDUCTA DE MERCADO Y RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA**

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

### **C. 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 PRESTAMO.

**7.1.** Este Contrato se formaliza al amparo del Contrato de Financiación celebrado entre el BEI y BBVA con fecha [ ] de [ ] de 20[ ]. La parte prestataria formaliza el préstamo con el compromiso de realizar la finalidad para lo que es concedido (el Proyecto) tal y como lo ha presentado al Banco para su aprobación por lo que el promotor deberá cumplir las siguientes obligaciones:

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

*\* Indicar el tipo de finca que se va construir: 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 3 meses a contar de la presente escritura se ha hecho la cimentación a nivel de rasante, en el plazo de 6 meses se han realizado obras que importen la mitad del presupuesto y en el de 12 meses estuvieran finalizadas.

*La parte prestataria queda obligada, durante toda la vigencia del préstamo, a no alterar el uso de la finca hipotecada, la cual no podrá quedar afectada a actividad profesional o empresarial alguna, ni integrar una unidad productiva, cualquiera que fuese su naturaleza. Esta obligación se constituye con carácter esencial al presente contrato, siendo éste carácter así asumido y reconocido expresamente por la parte prestataria.\*\**

*\*\* Eliminar el párrafo cuando la garantía esté afectada a la actividad profesional o empresarial del prestatario.*

**7.2.** Permitir a las personas designadas por el Banco a efectuar visitas a los trabajos e instalaciones vinculadas al Proyecto, así como a realizar todas las verificaciones que entiendan necesarias, prestando las facilidades adecuadas a tal efecto y facilitando el acceso a la información y documentación que requiera a tal fin.

**7.3.** Garantizar que en la financiación del Proyecto no se utilizan otros fondos provenientes de instituciones u organismos de la Unión Europea que sobrepasen los umbrales máximos establecidos, de forma directa o indirecta en cada momento.

**7.4.** Tomar las medidas necesarias para que el conjunto de las instalaciones realizadas y de los materiales adquiridos en relación con el Proyecto sea objeto de todos aquellos trabajos de mantenimiento, de

reparación y eventualmente de rehabilitación y renovación, que pudiera ser necesario para evitar el menoscabo de sus posibilidades o capacidades normales de utilización.

**7.5.** El Prestatario manifiesta que dispone de todas las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para el Proyecto y cumple con la normativa nacional y de la Unión Europea que resulte de aplicación y, en particular, en materia de competencia, contratación y adjudicación de obras y suministros y medioambientales.

**7.6.** El Prestatario reconoce que ha sido informado de que el presente contrato se ha financiado con cargo con los fondos obtenidos del BEI en el marco del contrato indicado en el EXPONEN de la presente minuta entre BEI y BBVA. Siendo la estimación del beneficio o ventaja financiera (como reducción del tipo de interés aplicada) de al menos 0,25% (veinticinco puntos básicos) que se transmite al mismo como resultado de las ventajosas condiciones financieras en que ha recibido la financiación.

## **8ª.- FORMA DE PAGO. SOLIDARIDAD. INDIVISIBILIDAD. IMPUTACION. COMPENSACION.**

### **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.**

Las partes pactan expresamente que el Banco determinará libremente las operaciones que tenga con la Parte Prestataria a cuyo pago aplicará las cantidades que reciba o queden disponibles por cualquier concepto a favor de ésta, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley para determinados supuestos.

### **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 éste, 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. Los prestatarios dejan afectos al buen fin del presente contrato todos sus bienes presentes o futuros que existan a su nombre en el Banco, quedando este autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que aquéllos incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes.

### **9ª.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.**

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada (y solidaria) de la Parte Prestataria, esta y la parte hipotecante\* constituye/n hipoteca a favor del Banco, que acepta, sobre la finca que a continuación se describe, 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:

\*Incluir la cursiva solo si hay hipotecante no deudor

a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis 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 máximo 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 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 \_\_\_\_\_ (6) EUROS, respectivamente.

(1) Hacer constar un tipo de interés fijo contratado sin aplicar bonificación.

(2) Como regla general, consignar una anualidad de intereses conforme al tipo recogido en (1)

(3) Consignar como tipo moratorio el tipo de interés fijo establecido en esta escritura incrementado en un 2% o 3% según corresponda.

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

(5) Poner el 4% del Préstamo.

(6) Poner el 0% 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 costeado 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.

### **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE HIPOTECA**

Finca registral nº \_\_\_\_ del Registro de la Propiedad \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. (descripción)

### **ESTADO DE CARGAS:**

Se estará a lo que resulte de la certificación exigida en la cláusula 10ª

### **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, consintiéndolo. Este cuadro está compuesto por \_\_\_\_ hojas 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.

**COINCIDENCIA CATASTRAL:** Y según catastro la superficie es la que resulta de la certificación catastral telemática, descriptiva y gráfica, obtenida por mí, el Notario que suscribe, y que protocolizo en la escritura previa de compraventa, a instancia de los otorgantes.

### **SITUACIÓN POSESORIA. ARRENDAMIENTOS:\*\***

Manifiesta la propiedad que la finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, o en su caso la normativa autonómica que regule el régimen de propiedad horizontal, según asegura el dueño.

\*\*En su caso, indíquese: fecha, arrendatario, precio y duración.

### **SITUACIÓN FAMILIAR Y CONVIVENCIAL.- -----**

Manifiesta la parte propietaria que sobre la vivienda descrita no existe limitación alguna a sus facultades dispositivas derivadas de su carácter familiar o convivencial, conforme a lo establecido en el artículo 231-9 del Codi Civil de Catalunya\*, y en el artículo 1.320 del Código Civil. -----

(\*Texto a adaptar por el Notario en sui caso. La parte en cursiva sólo para Cataluña)

### **DESTINO DEL INMUEBLE HIPOTECADO:**

(nota: CUANDO HAYA UN SOLO INMUEBLE HIPOTECADO)

“La Parte Prestataria deja expresa constancia de que el inmueble sobre el que se constituye la garantía hipotecaria (\*):

OPCIÓN 1: Sí constituye su vivienda habitual

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

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

OPCIÓN 4: NO constituye su vivienda habitual.

(\*): ESCOGER LA QUE PROCEDA. ESTA CLÁUSULA DEBE SER COHERENTE CON LA CLÁUSULA DE FINALIDAD DEL PRÉSTAMO SI EL INMUEBLE ADQUIRIDO Y EL HIPOTECADO COINCIDEN”.

(nota: CUANDO HAYA MAS DE UN INMUEBLE HIPOTECADO)

La Parte Prestataria deja constancia de que al menos uno de los inmuebles sobre los que se constituye la garantía hipotecaria, la finca registral número \_\_\_\_\_ del Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_

(\*):

OPCIÓN 1: Sí constituye su vivienda habitual

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

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

OPCIÓN 4: NO constituye su vivienda habitual.

(\*): ESCOGER LA QUE PROCEDA. ESTA CLÁUSULA DEBE SER COHERENTE CON LA CLÁUSULA DE FINALIDAD DEL PRÉSTAMO SI EL INMUEBLE ADQUIRIDO Y AL MENOS UNOS DE LOS HIPOTECADOS COINCIDEN.

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

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, *el Prestatario establece como domicilio para recibir notificaciones y requerimientos el inmueble que se hipoteca en esta escritura. / El Hipotecante no Deudor establece como domicilio para recibir notificaciones y requerimientos el inmueble que se hipoteca en esta escritura*, mientras que el Prestatario designa como domicilio válido a efectos de cualquier notificación, requerimiento y comunicaciones a que dé lugar el Préstamo, el que figura en la comparecencia de esta escritura.\*

Por lo que respecta a inmuebles destinados a garajes, trasteros, y/o cualesquiera otros que no constituyan vivienda como tal, constituirá como domicilio a estos efectos de la Parte Prestataria y del hipotecante no deudor\* el domicilio que se indica en la comparecencia de la escritura \*\*.

\*Incluir si hubiera hipotecante no deudor.

\*\* Incluir si lo que se hipoteca es un garaje, trastero o cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica esta cláusula sólo si son varias fincas registrales.

Se establece como precio en los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de (...) EUROS (valor actual), la cual no es inferior al valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la presente escritura, realizada conforme al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril (de regulación del Mercado Hipotecario) y demás normas aplicables. Ello no obstante, en caso de estar terminado el edificio se señala como valor para caso de subasta el de (...) EUROS, (valor en hipótesis de edificio terminado), sujeto a la condición suspensiva de que tras la terminación de la obra, con el otorgamiento de la correspondiente Acta de finalización de obra que así lo acredite, se efectúe una nueva tasación de la que resulte que dicho valor señalado no es inferior al valor de la tasación final de las fincas. El cumplimiento de la condición suspensiva fijando definitivamente el tipo de subasta en (...) EUROS (valor en hipótesis de edificio terminado) se hará constar en el Acta de finalización de obra antes referida acompañando la correspondiente certificación. Sin perjuicio de lo anterior, la prestataria apodera en este acto irrevocablemente al Banco para que pueda otorgar en su nombre el correspondiente instrumento público en el que conste la certificación de tasación una vez terminada la obra, a los fines indicados.

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 517.2 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 517.2 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 517.2 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 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley.

Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, a tipos distintos del vigente desde hoy, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletín Oficial del Estado" del tipo que deba tomarse en consideración.

### **11ª.- CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.**

Mientras no esté totalmente reembolsado el Préstamo, la Parte Prestataria y la parte hipotecante\* se compromete/n 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.

B) A tener asegurado el inmueble, durante toda la duración del Préstamo, del riesgo de daños por incendio, explosión y causas naturales. 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 que esté pendiente de reembolsar, debiendo notificar al asegurador la existencia del Préstamo hipotecario. El titular de la finca registral faculta al Banco para contratar el seguro de daños por incendio, explosión y causas naturales, por cuenta de dicho titular, así como abonar las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la Parte Prestataria, en el caso de que requerida ésta a tal efecto por el Banco no procediere a su contratación en el plazo de quince días desde la recepción de dicho requerimiento.

El importe de estas indemnizaciones y de las que se percibieran por expropiación forzosa podrá aplicarse al pago de los débitos dimanantes de este contrato aunque no estén vencidos. En el caso de que no estén vencidos y, de conformidad con lo previsto en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, las partes pactan que el referido importe será abonado por el Banco en una cuenta especial que abra el Banco a nombre de la Parte Prestataria y los derechos de crédito derivados de dicha cuenta especial sustituirán automáticamente a la finca objeto de la hipoteca pactada en esta escritura, quedando bajo el régimen de la misma hipoteca por subrogación real.

C) A no celebrar, sin consentimiento del Banco, contrato de arrendamiento de vivienda sometido a prórroga forzosa en el que, contenga o no cláusula de estabilización, la renta anual pactada sea inferior al 4,5% del tipo de subasta que se fija en esta escritura y no quede extinguido como consecuencia de la purga del mismo en el procedimiento de ejecución.

Igualmente queda obligada a acreditar al Banco semestralmente, 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 como se establece en la cláusula 5ª.

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 y la parte hipotecante\*.

\*Incluir la cursiva solo si hay hipotecante no deudor.

### **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.- APODERAMIENTO.**

La inscripción de la hipoteca es una condición esencial de esta escritura, ya que garantiza un Préstamo que el Prestatario ya ha recibido. Teniendo en cuenta lo anterior, el Prestatario, el Hipotecante no Deudor y el Fidor\*, apoderan expresa e irrevocablemente al Banco, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para llevar a cabo en virtud del poder otorgado, cuantos actos sean necesarios para lograr la inscripción de la hipoteca que se constituye en esta escritura y, en su caso, de los títulos previos a la misma, incluyendo las subsanaciones o aclaraciones de dichos títulos, necesarias en caso de defecto subsanable según la calificación del Registrador de la Propiedad. Y ello a fin de lograr su inscripción, aunque incurra en la figura jurídica de la auto contratación, sin necesidad de que el Prestatario, el Hipotecante no Deudor y el Fidor\*, tengan que firmar de nuevo personalmente ninguna otra escritura o documento, ya que su firma se llevará a cabo por el Banco, en su lugar y representación, por razón del presente apoderamiento. El Banco solo podrá realizar por sí solo esas subsanaciones o aclaraciones siempre que no afecten a las condiciones económicas del Préstamo garantizado.

\* Se suprimirá lo que no proceda.

### **14ª.- 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.

## **15ª.- COMUNICACIONES**

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

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

El Prestatario, previa identificación por los procedimientos establecidos por el Banco en función del canal elegido por el mismo, podrá realizar cualquier comunicación al Banco en su Oficina BBVA, o a través de cualquier otro medio que estuviera habilitado.

(Incluir Cláusula de afianzamiento solo si hay fiadores)

## **CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO**

D. \_\_\_\_\_ Y Da. \_\_\_\_\_ garantiza(n) las obligaciones contraídas por la Parte Prestataria en esta escritura, en los mismos términos y condiciones en ella expresados, constituyéndose en fiador(es) obligado(s) frente al Banco, que acepta, para responder del pago solidariamente (entre sí y) con el deudor principal, con renuncia expresa a los beneficios de orden o excusión y división, con arreglo a los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y 1144, 1822, 1831 y concordantes del Código Civil, mientras no queden totalmente canceladas las obligaciones que se garantizan.

Además, dicho(s) fiador(es) solidario(s) acepta(n) la forma de liquidación de la deuda que se ha pactado en esta escritura, así como la sumisión jurisdiccional establecida en la misma, con expresa renuncia de cualquier otro fuero, y respecto a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señala(n) como domicilio, a efectos de notificaciones, el que figura en su comparecencia.

El (Los) fiador(es) solidario(s) consiente(n) desde ahora, a todos los efectos, las moratorias o facilidades que el Banco conceda a la Parte Prestataria así como las modificaciones de las condiciones de la operación de Préstamo que se formaliza en esta escritura que puedan convenir en el futuro el Banco y la Parte Prestataria, siempre y cuando no supongan aumento de la cuantía del Préstamo o del tipo de interés y comisiones.

El (Los) fiador(es) solidario(s) releva(n) al Banco de toda obligación de notificarle la falta de pago del deudor, salvo lo dispuesto en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las reglas sobre pagos y su imputación prevista s en esta escritura serán de aplicación a los que efectúe(n) el (los) fiador(es) solidario(s) en cumplimiento de su garantía.

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 garantes responderán solidariamente por la diferencia entre lo obtenido en la ejecución hipotecaria y, deducidos los gastos, por el saldo total que el Préstamo presente.

En el supuesto de que alguno/s de los prestatarios fuese declarado en situación legal de concurso, el fiador/es acepta que el voto favorable del Banco al Convenio correspondiente no modificará la responsabilidad asumida por dicho fiador(es) en virtud de la presente garantía.

Se aplicará a cada uno de los fiadores la cláusula 8.5 de "Compensación", en sus mismos términos, respecto a las deudas que cada uno de ellos pudiera tener respectivamente.

## **CLÁUSULA ADICIONAL.- 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 las fincas 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, 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 la vivienda SI/NO tiene el carácter de vivienda habitual del prestatario.\*

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

## **CLAUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **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.

## **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 cumplimiento del Reglamento Notarial, de transparencia bancaria y la normativa de consumo, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público, yo, el Notario, hago constar:

1º.- Que he comprobado que la Parte Prestataria (y, en su caso, el fiador y el hipotecante no deudor\*) ha/n recibido adecuadamente y con la suficiente antelación:

la Ficha Europea de Información Personalizada ("FEIN"),

la Ficha de Advertencias Estandarizadas ("FAE"),

el documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés;

el proyecto de escritura de Préstamo;

la información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este Préstamo, y en relación con el inmueble financiado, el Prestatario, en su caso, va a contratar.

el documento informativo de la distribución de gastos

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

La anterior documentación precontractual se complementa con la manifestación firmada por el Prestatario, Fiador, Pignorante, Hipotecante no Deudor\* en la que declara haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido.

\* Elimínese lo que no proceda.

Y no existen discrepancias entre las condiciones financieras de la FEIN del Préstamo, que tengo a la vista, para ser reproducido en sus copias, y las cláusulas financieras de la presente escritura, así como que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implica para el Prestatario comisiones o gastos que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.

2º.- Que la Parte Prestataria tiene la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del Préstamo, con las condiciones y abono de la comisión que se establecen en la escritura, que declara conocer.

3º. (Sólo para Cataluña y cuando la hipoteca recaiga sobre vivienda:) Que el cliente ha recibido de este Notario la información descrita en el artículo 123-10 del Código de Consumo de Cataluña.

**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)**