

NOVACION DE CRÉDITO LEY 2/94. CAMBIO A INTERES VARIABLE

MODELO CNCTHP0662-0621

Identificador único de depósito 48001-20110002063-950

MINUTA ADAPTADA A LCI

- *PARTICULARES*
- *CRÉDITO INICIAL A INTERES VARIABLE, FIJO O V.P.O. ANTERIOR AL PLAN 92/95.*
- *CAMBIO A INTERÉS VARIABLE: CUALQUIER ÍNDICE.*

NÚMERO.....

En.....a de de

Ante mí, D.....

Notario del Ilustre Colegio de.....

COMPARECEN

De una parte,

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

Se halla el Banco representado por los señores:

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

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

De otra parte,

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

Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo la **"Parte Acreditada"**, **"Acreditado"** o el **"Deudor"**).

(En caso de haber fiadores):

Y de otra parte:

[si el Fiador es persona física]

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

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

[si el Fiador es persona jurídica]

D/Dña. _____, con NIF _____, y correo electrónico _____, en virtud de poder conferido el día ____ de ____ de ____ ante el Notario de _____, D/Dña. _____, con el número ____ de su protocolo, en nombre y representación de _____ (en lo sucesivo, el **"Fiador"**) *(añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad).*

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

Y de otra parte,

[si es persona física]

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

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

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

[si es persona jurídica]

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

EXPONEN

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

** Suprimir la frase en cursiva cuando no proceda*

De dicho Crédito es actualmente titular la Parte Acreditada en virtud de _____ /la escritura antedicha.

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

El límite del Crédito a esta fecha es de _____ euros y el saldo dispuesto del mismo a la citada fecha es de _____ euros.

II.- Que al amparo del citado Crédito Hipotecario la Parte Acreditada ha realizado las siguientes disposiciones:

.....

III.- Hacer mención de las novaciones que hayan tenido lugar*

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

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

IV.- Que el Banco ha puesto a disposición del Acreditado 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 Crédito que va a novar:

- Ficha Europea de Información Personalizada (“**FEIN**”),
- Ficha de Advertencias Estandarizadas (“**FIAE**”),
- Documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés.
- Proyecto de escritura de Crédito Hipotecario
- Documento informativo de la distribución de gastos,
- Información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este Crédito, y en relación con el inmueble hipotecado, el Acreditado, en su caso, va a contratar.
- La advertencia al Acreditado de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de Crédito 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 Acreditado, *Fiador, Pignorante, Hipotecante no Deudor** en la que declara haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido.

V.- Que en el marco de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, el Banco ha accedido a modificar determinadas condiciones del tipo de interés pactado y el plazo de duración del mismo *, lo que se lleva a cabo con arreglo a las siguientes

**Elimínese lo que no proceda*

ESTIPULACIONES

Primera.- Con efectos a partir del día _____ se modifican las condiciones del tipo de interés del Crédito pactadas en la(s) citada(s) escritura(s) de Crédito y *de novación modificativa**, en la forma que resulta de lo que aquí se establece.

En relación con los fines previstos en la Ley 2/1994, las partes hacen constar que para determinar la modalidad y nuevas condiciones del tipo de interés aplicable al Crédito se han tenido en cuenta, de forma relevante, las que regulan la posibilidad de su amortización anticipada, al guardar unas y otras entre sí estrecha vinculación financiera.

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

El Banco ha advertido al Acreditado y al *Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor** de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario que elija.

Este Crédito, de conformidad con la información que el Acreditado ha facilitado al Banco para la evaluación de solvencia, **no es un Crédito en moneda extranjera.**

La Parte Acreditada manifiesta que la presente escritura se corresponde íntegramente con la oferta 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 Acreditado al firmar esta escritura, lo que unido a la entrega efectiva del importe del Crédito reconocida anteriormente implica el perfeccionamiento jurídico del contrato de Crédito, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.262 del Código Civil.

La entrega de la citada documentación así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones bajo los cuales el Banco hace entrega al Acreditado del Crédito, se recogen en Acta otorgada por [] en fecha [] y número de protocolo [].

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

*Elimínese lo que no proceda

1. Períodos de interés.

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

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

**Se suprimirá la frase en cursiva cuando no proceda.*

2. Tipo nominal de intereses ordinarios.

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

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

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

1. Períodos de interés.

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

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

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

** Indicar lo que proceda.*

2. Tipo nominal de intereses ordinarios. Periodo de interés fijo inicial.

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

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

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

2.1 Cálculo del "tipo de interés vigente".

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

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

REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA

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

1.ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: (rellenar con el texto del elegido entre A), B) y C) indicados a continuación, suprimiendo los no utilizados)

2.ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO:.....(rellenar con el texto de A) o B), el índice de sustitución será preferentemente el A, y si este hubiera sido el elegido para la referencia principal, se consignará el B. Se suprimirán los no utilizados).

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

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

- B. TIPO "IRS".(Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años definido en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España, e igualmente publicado en el BOE por el Banco de España.

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

- C. ÍNDICE "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO" ("EURIBOR")

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

3. ÍNDICE DE REFERENCIA POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES.

TIPO "IRS".(Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años).:

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

REGLAS DE APLICACIÓN.

Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo recogido en el punto 2 anterior y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo, se utilizará el índice de referencia sustitutivo, recogido en el punto 3 anterior.

2.2. Modificaciones del "tipo de interés vigente".

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

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

En la comunicación el Banco informará de:

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

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

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

4.- Comisión por Modificación de condiciones. (Suprímase en caso de no incluirse)

En la fecha de firma de la presente novación, se percibirá, en concepto de comisión por novación, una comisión del.....% sobre el límite de Crédito, mínimo de..... euros.

5.- Intereses de demora.

Las obligaciones dinerarias de la Acreditada, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula "Vencimiento anticipado del Crédito por impago", un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal que resulte aplicable conforme a lo previsto en esta escritura incrementado en **tres (3) puntos porcentuales**, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos.

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

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

6.- Compensación.-

La deuda que resulte contra la Parte Acreditada por razón de este contrato, podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de este, o saldo en el Banco, que la acreditada 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 acreditados. Los acreditados 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.

7.- Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial.

El Acreditado tendrá la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del Crédito 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 Acreditado 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 Acreditado hubiese contratado un seguro accesorio al Crédito para garantizar su pago, del que será beneficiario el Banco, en caso de cancelación o reembolso total del Crédito 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 Acreditado 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 Crédito**".

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

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

** No podrá ser superior al 0,15%*

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

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

El valor presente de mercado del Crédito 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 Crédito 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 Crédito que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

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

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

La novación se refiere a un futuro posible acuerdo entre el Acreditado Acreditado y el Banco para modificar determinadas condiciones del Crédito. 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 Crédito, incluyendo todo el capital pendiente de vencimiento. Para ambos casos se trata de una comisión o compensación a pagar por el Acreditado Acreditado

** No podrá ser superior al 0,15%*

8. Tipo de Subasta *(ESTA CLÁUSULA SE INCORPORARÁ CUANDO SE DE ALGUNO DE LOS SUPUESTOS QUE SE INDICAN EN LAS DISTINTAS OPCIONES)*

NOTA: INCLUIR LA OPERACIÓN QUE CORRESPONDA:

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

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

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

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

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

En cumplimiento de lo prevenido en el artículo 682.2.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se incorpora como anexo certificado de tasación realizado conforme a la normativa de la Ley 2/1981, de regulación del Mercado Hipotecario y demás normas aplicables, que sirvió para fijar en la escritura de *Crédito inicial/ de novación** de fecha [] otorgada ante el Notario de [], D [], con número de protocolo [] (**), el valor a efectos de subasta, el cual no es inferior al que figura en el certificado de tasación, sin que se modifique el precio fijado para que sirva de tipo en la subasta ya establecido en el Crédito hipotecario y que consta inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

** Elimínese lo que no proceda*

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

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

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

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

Cuarta.- GASTOS.

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

- los gastos notariales relativos a esta escritura se repartirán de la siguiente manera: el coste de los aranceles notariales de la presente escritura corresponden al Banco y el coste de las copias los asumirá la parte que las solicite.
- los costes relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta escritura corresponden al Banco.

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

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

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

El Acreditado 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 Acreditado.

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

Quinta.- TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAEVARIABLE)

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

La TAE Variable correspondiente a esta operación es del []%. La TAE Variable ha sido calculada de conformidad con lo previsto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de Crédito inmobiliario y su normativa de desarrollo vigente en cada momento, teniendo en cuenta los términos pactados contractualmente y las siguientes hipótesis:

- (i) que el Crédito se mantiene vigente durante el plazo de duración acordado;
- (ii) que todas las partes cumplen las obligaciones establecidas en el mismo;
- (iii) que el tipo de interés y comisiones se computan por los importes fijados en el momento de la formalización de esta escritura, bajo el supuesto de que su valor se mantiene invariable durante la vigencia del Crédito. El tipo de interés fijo aplicable durante el Período de Interés Inicial, se tendrá en cuenta para el cálculo de la TAE Variable, pero limitado a dicho período inicial.
- (iv) que los gastos tenidos en cuenta para el cálculo de la TAE Variable son gastos estimativos.

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que no se efectúa amortización anticipada ni total ni parcial en toda la duración del Crédito y que el índice de referencia permanece constante durante toda la vida de la operación, con el último dato conocido en el momento de formalización de la escritura; por tanto, esta TAE Variable variará en las revisiones del tipo de interés.

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

Sexta.- COMUNICACIONES

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

CLÁUSULA ADICIONAL.

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

COMPENSACIÓN

La deuda que resulte contra el Acreditado por razón de este contrato, podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de este, o saldo en el Banco, que el Acreditado 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 Acreditados. Los Acreditados dejan afectos al buen fin del presente contrato todos sus bienes presentes o futuros que existan a su nombre en el Banco, quedando este autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que aquéllos incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de Crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes.

VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CRÉDITO

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

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

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

OTROS INCUMPLIMIENTOS

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

- **En el caso de que aparezcan cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca**, no conocidas en el momento de otorgamiento de esta escritura o formalizadas con posterioridad, por causas no imputables al Banco, salvo que el Acreditado aporte nuevas garantías que cubran íntegramente el importe del Crédito, 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 Acreditado no destine el importe del Crédito a la finalidad pactada** en la cláusula de esta escritura denominada "Finalidad del Crédito".
- **En el caso de que** el Banco compruebe, bajo un criterio objetivo, que **el Acreditado ha ocultado o falsificado conscientemente información para la concesión del Crédito o durante su vigencia**.
- **En caso de deterioro del inmueble hipotecado en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación inicial**, pero únicamente si es por causas imputables a su propietario, salvo que el Acreditado ofrezca nuevas garantías igualmente seguras para cubrir el valor de la depreciación en el plazo de dos (2) meses desde que se lo solicite el Banco. La pérdida de valor deberá acreditarse

mediante tasación actualizada realizada por una tasadora homologada y no caducada. Dicha tasación podrá ser aportada por el Banco si el Acreditado no lo hace en el plazo de un mes a contar desde que el Banco le requiera a tal efecto.

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO PARA EL ACREDITADO.

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

Asimismo, el Banco informa a la Parte Acreditada 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 Acreditada.

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.) Atención al cliente. Medidas de protección

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

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

Servicio de Atención al Cliente:

Datos de contacto del Servicio Atención	Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid
al Cliente	e-mail: <i>servicioatencioncliente@bbva.com</i>
	Teléfono: 900 812 679

- al **Defensor del Cliente del Banco**, igualmente por correo postal o por correo electrónico, en los siguientes casos:
 - a. si el Servicio de Atención al Cliente ha desestimado su queja o reclamación; o
 - b. si el Servicio de Atención al Cliente ha remitido la queja o reclamación al Defensor del Cliente para su análisis, por su cuantía o complejidad (en este caso el Acreditado no tendrá que presentar la queja al Defensor del Cliente; esta será enviada directamente por el Servicio de Atención al Cliente).

Datos de contacto del Defensor del Cliente	Apartado de Correos 14460. 28080 Madrid
	e-mail: <i>defensordelcliente@bbva.com</i>

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

- al **Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (91.338.88.30)**, en los siguientes casos:
 - a. Si está en desacuerdo con la resolución del Servicio de Atención al Cliente del Banco o la resolución del Defensor del Cliente.

b. Si han transcurrido quince días desde la presentación de la queja o reclamación en el Servicio de Atención al Cliente sin obtener respuesta del mismo, en caso de que la reclamación o queja verse sobre un servicio de pago; un mes si la queja o reclamación no versa sobre un servicio de pago y el cliente es un consumidor residente en la Unión Europea, y dos meses si la queja o reclamación no versa sobre un servicio de pago y el cliente es un consumidor no residente en la Unión Europea o es un no consumidor.

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

C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid

- Por vía electrónica:

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

V.) Código de buenas prácticas.

El Banco se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado por Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en la redacción dada por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, aplicables en el caso que el deudor acredite encontrarse dentro de las situaciones de especial vulnerabilidad recogidas en dicha normativa.

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

CLÁUSULA ADICIONAL BIS).- VENTA EXTRAJUDICIAL:

Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria referida en el expositivo, convienen expresamente las partes la posibilidad de venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s, solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, de acuerdo con el artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

A estos efectos, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el 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.

A los efectos de lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes establecen como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta, el mismo que se ha fijado para el procedimiento de

ejecución judicial directa, no siendo el tipo de subasta inferior al valor de tasación y como domicilio a efectos de notificaciones el que consta en la escritura de constitución de hipoteca.

[Sólo si hay Fiadores/Garantía Personal]

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO

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

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

2^a.- En la determinación del saldo, que se considerará como cantidad líquida exigible a los efectos del pago y, eventualmente, del despacho de ejecución, se procederá en idénticos términos a los prevenidos respecto de la parte deudora principal. Por consiguiente, el fiador solidario acepta la forma de liquidación de la deuda pactada en esta escritura, así como la sumisión jurisdiccional establecida en la misma, con expresa renuncia a otro fuero.

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

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

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

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

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

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

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

Las condiciones generales figuran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación y están disponibles en la web del Prestamista y en cualquiera de las oficinas abiertas al público del Banco.

ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN.

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

INFORMACION A LAS PARTES. *

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

En 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 Acreditada (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 ("**FIAE**"),
- el documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés;
- el proyecto de escritura de Crédito;
- la información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este Crédito, y en relación con el inmueble financiado, el Acreditado, en su caso, va a contratar.
- el documento informativo de la distribución de gastos
- la advertencia al Acreditado de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de Crédito 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 Acreditado, *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 Crédito, y las cláusulas financieras de la presente escritura, así como que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implica para el Acreditado comisiones o gastos que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.

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

3º.- Que he comprobado que:

3.1. La Parte Acreditada ha recibido la información adicional sobre instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés.

3.2. No se establecen en este Crédito límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas de suelo o techo, por lo que no procede la información adicional sobre dichas cláusulas al no ser de aplicación.

3.3. La Parte Acreditada ha recibido en documento separado a la mencionada FEIN la referencia especial a cuotas periódicas a satisfacer por la Parte Acreditada en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

4º. *(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)