BBVA
Creando Oportunidades

CLÁUSULAS DE SUBROGACIÓN EN PRÉSTAMO PROMOTOR POR ADQUIRENTES DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, ADAPTADAS A LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO (0524)

Identificador único de depósito 48001-20110002063-1615

FORMA DE PAGO. SOLIDARIDAD. INDIVISIBILIDAD. IMPUTACIÓN. COMPENSACIÓN.

Forma de pago.

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

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

Solidaridad.

Cuando concurran 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/s 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 del presente contrato de acuerdo con lo previsto en el mismo.

Indivisibilidad.

Mientras sea deudor del Banco la actual parte prestataria, la totalidad de los débitos vencidos derivados del **(de los)** préstamo**(s)** *una vez cumplidas las condiciones que se establecen en la cláusula 7ª, apartados C), D) y E)******, 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.

A medida que se subroguen los respectivos adquirentes, se entenderá como deuda separada la correspondiente a cada departamento, y cada una de estas deudas también se considerará indivisible.

**** Se suprimirá si se ha otorgado la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.***

Imputación de pagos.

El Banco podrá determinar libremente a qué operaciones o conceptos aplicará las cantidades que reciba o queden disponibles a favor del prestatario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley.

Compensación.

La deuda que resulte contra la parte prestataria por razón de este contrato podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de 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, y especialmente los 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 alcancen los pagos pendientes.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TÍTULO EJECUTIVO.

En caso de que el prestatario no cumpliese las obligaciones que ha asumido en esta escritura, el Banco podrá iniciar los procedimientos judiciales legalmente previstos para reclamar los importes que se adeuden y, entre ellos, el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, para lo cual se determina:

- **El domicilio.** Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones el expresado en la comparecencia de esta escritura, mientras sea titular del préstamo el promotor y, una vez subrogados los adquirentes, cada una de las fincas hipotecadas *resultantes de la división horizontal a que se ha hecho mención en la cláusula 7ª de este instrumento público.**

**** Elimínese si se ha otorgado la escritura de división horizontal***

- **El tipo de subasta.** Se establece como precio en que los interesados tasan las fincas y para que sirva de tipo en la subasta las cantidades que figuran en el cuadro que se acompaña a la presente, las cuales no son inferiores al valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la presente escritura, realizada conforme a las disposiciones de la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario (Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre).**

***** Se elegirá esta opción cuando se haya otorgado la escritura de división horizontal.***

Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de _____ EUROS, la cual no es inferior al valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la presente escritura, realizada conforme a las disposiciones de la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario (Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre).***

****** Se elegirá esta opción cuando se hipoteque una sola finca o no se haya otorgado la escritura de división horizontal. Se indicará el valor en hipótesis de edificio terminado.***

El tipo de subasta fijado conforme al valor de tasación de la finca se entenderá sin perjuicio de la distribución que del mismo se realice por los interesados para cada una de las fincas resultantes de la división horizontal proyectada, en el documento de distribución de responsabilidad hipotecaria que suscriban las partes en los términos referidos en la citada cláusula 7ª, conforme a los valores individualizados que figuran en el certificado de tasación referido en el párrafo anterior.********

******* Se incluirá el último párrafo cuando no se haya otorgado la escritura de división horizontal.***

- **El título ejecutivo.** A efectos de los documentos calificados legalmente como título ejecutivo:

  - El prestatario 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 las partes al Notario que así lo haga constar en el pie y nota de expedición.

  - El préstamo ha sido formalizado con la intervención del Notario 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 el Banco 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, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato.

  - 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.

    Para el caso de reclamación judicial en la que se comprenda intereses ordinarios devengados durante el período de carencia, las partes reconocen pleno valor probatorio a la hoja en la que figure la fecha y el valor del índice de referencia pactado según la información transmitida por la pantalla REUTERS, página EURIBOR-01.

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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que los inmuebles hipotecados no tienen a esta fecha el carácter de vivienda habitual sin perjuicio de la atribución de tal carácter que, en su caso, se realice por el adquirente de la correspondiente finca hipotecada en la escritura de transmisión de la misma.

CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.

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

A) Conservar diligentemente la**(s)** finca**(s)** que se hipoteca**(n)** en la presente escritura, haciendo en ella**(s)** las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, debiendo poner en conocimiento del Banco, dentro del término de un mes, todos los daños que sufra**(n)** por cualquier causa o cuanto la**(s)** haga desmerecer de valor.

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

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

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

**** Elimínese si se ha otorgado la escritura de división horizontal.***

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

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

En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en la**(s)** finca**(s)** hipotecada**(s)**, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones de la parte prestataria.

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. No obstante lo anterior, en el supuesto previsto en el apartado *F) / I)**** de la cláusula 7ª, el cumplimiento por el Banco de los requisitos exigidos en la LCCI de entrega de la documentación precontractual, referida en la cláusula siguiente, implicará que el acreedor está en disposición de aceptar la subrogación del adquirente, entendiéndose que el Banco la consiente el día del otorgamiento de la escritura de compraventa, una vez recibida una copia simple de la misma.

**** Se eliminará lo que corresponda en función del otorgamiento previo de la escritura de división horizontal.***

En todo caso, será además necesario:

- que se haya acreditado al Banco el cumplimiento íntegro de las obligaciones establecidas en la cláusula 7ª, mediante la presentación de los documentos pertinentes,

- 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 incendios y daños de la finca transmitida en las condiciones previstas en la cláusula "CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA".

DOCUMENTACIÓN PRECONTRACTUAL.

A efectos de lo dispuesto en la cláusula anterior, el Banco estará en disposición de consentir la subrogación de los compradores de los inmuebles hipotecados en los respectivos préstamos cuando haya entregado a los mismos o, en su caso, a los fiadores y demás garantes personas físicas, la documentación precontractual a que se refiere el art. 14.1 de la LCCI, al objeto de que aquellos tengan pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias del préstamo en el que se van a subrogar o afianzar.
La citada documentación precontractual se complementará con la manifestación firmada por el prestatario y, en su caso, el fiador, en la que declare haber recibido la misma y que se le ha explicado su contenido.

Una vez haya comparecido el adquirente prestatario y, en su caso, el fiador, 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 del préstamo en el que se subrogue el adquirente del inmueble hipotecado, se recogerán en una Acta otorgada por el Notario autorizante de la escritura de compraventa con subrogación.

PERÍODO DE AMORTIZACIÓN. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.

Período de amortización.

El período de amortización comienza una vez finalizado el período de carencia, bien por conclusión anticipada del mismo, es decir, el primer día del mes siguiente al del otorgamiento de la escritura de compraventa con subrogación, bien por terminación ordinaria del período de carencia, es decir, el día [__] de [__] de [__]. ***

**** Se incluirá la fecha de inicio del período de amortización.***

Vencimientos.

Vencimiento en el período de ajuste.

Se denomina período de ajuste al período comprendido desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa con subrogación y el último día del mes en que se haya realizado la misma, en el que se devengarán únicamente intereses ordinarios al mismo tipo de interés que se establezca para el Período de Interés Inicial que se indica en la cláusula siguiente. La fecha de pago de estos intereses ordinarios será el último día del mes de formalización de la citada escritura.

Vencimientos en el período de amortización.

El día equivalente al día anterior al inicio de cada uno de los ***meses/trimestres/semestres**** comprendidos dentro del período de amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital.

El préstamo se amortizará gradualmente mediante el reembolso de [_____] cuotas ***mensuales/trimestrales/semestrales**** y [_____] cuotas ***mensuales/trimestrales/semestrales****, según los casos, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el **Anexo I** de esta escritura. En cada uno de los sucesivos "períodos de interés" que se definen en la cláusula siguiente, 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 importe que el prestatario debe pagar por cada cuota y los vencimientos se detallarán en la tabla de amortización incorporada en la FEIN que se entregará al prestatario con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa con subrogación. Dicho importe se calculará considerando el tipo de interés aplicado inicialmente, por lo que se modificará según las revisiones del tipo de interés pactadas que fuesen aplicables, en su caso.

**** Elimínese lo que no proceda.***

Vencimientos no periódicos.

Siempre que, conforme a esta escritura, 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.

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

La parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente total o parcialmente el capital del préstamo con las siguientes condiciones:

a) que avise por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea amortizar.

b) que dicho importe no sea inferior a [_____] euros,

c) que abone los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago, calculados por días al Tipo de Interés Vigente en esa fecha.

El prestatario podrá, a su elección, destinar el importe a reembolsar a (i) reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por la amortización parcial; o (ii) 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 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 fehacientemente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia designando para ello un nuevo beneficiario.

En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una comisión o compensación por reembolso anticipado total o parcial conforme se indica a continuación. Para calcular la comisión por reembolso anticipado se tomará como fecha de inicio del cómputo de plazo la fecha de formalización de la presente escritura.

- Si el reembolso anticipado total del capital del préstamo tuviera lugar en los cinco primeros años de vigencia del préstamo, la comisión o compensación será del **0,15 %** del capital reembolsado 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.
- Si el reembolso anticipado parcial del capital del préstamo tuviera lugar en los cinco primeros años de vigencia del préstamo, la comisión o compensación será del **0,15 %** del capital reembolsado anticipadamente y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.
- Transcurridos cinco años, la comisión o compensación por reembolso anticipado, ya sea total o parcial, será del 0%.

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

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

A estos efectos, se entiende por **Pérdida Financiera** la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. 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 el diferencial se fijará en la FEIN que se entregue al adquirente que pretenda subrogarse en el préstamo.
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 el reembolso anticipado 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.

INTERESES ORDINARIOS. PERÍODOS DE INTERÉS.

Devengo y vencimiento.

El adquirente del inmueble hipotecado que se subrogue en el préstamo pagará intereses al Banco ("intereses ordinarios") sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento en las fechas indicadas en la cláusula anterior.

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

Importe absoluto de intereses.

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

Durante el período de ajuste, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital del préstamo en el que se subroga el adquirente por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días naturales del período de liquidación, dividiendo el producto por 365.

Períodos de interés.

Esta cláusula será de aplicación a todos los adquirentes de los inmuebles hipotecados que se hayan subrogado en la deuda personal del respectivo préstamo, sin distinción alguna por el ámbito de aplicación de la LCCI.

Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo en el que se subroga el adquirente se divide en distintos **períodos de interés,** que son el Período de Interés Inicial,

coincidente con los doce primeros meses, a contar desde el día siguiente a la finalización del período de ajuste y los sucesivos Períodos de Interés Variable, cada uno de los cuales comprenderá **doce meses** del resto de dicha duración, *excepto el último, que comprenderá [__] meses.**** Los sucesivos Períodos de Interés Variable comienzan al día siguiente de la finalización del Período de Interés Inicial. La fecha de revisión del tipo de interés será la fecha en la que se inicie el correspondiente periodo de interés.

**** Elimínese si no procede.***

Tipo nominal.

Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula "TIPO DE INTERÉS VARIABLE. ÍNDICE DE REFERENCIA". En cada uno de los períodos de interés definidos anteriormente, 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 Inicial el Tipo de Interés Vigente será el resultante de adicionar un Diferencial de [__] puntos porcentuales al ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL, o en su caso, al ÍNDICE SUSTITUTIVO, que a continuación se indican, correspondiente al valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a aquella en la que se inicie el Período de Interés Inicial haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado. Los intereses durante el período de ajuste se devengarán a este mismo tipo.

Tasa Anual Equivalente (TAE VARIABLE).

La TAE Variable permite conocer el valor actual de todos los compromisos existentes o futuros de esta operación, sobre una base anual, permitiendo conocer y comparar el coste del préstamo.

La TAE Variable será la que figure como tal en la FEIN que se entregue al adquirente que pretenda subrogarse en este préstamo.

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

(i) que el préstamo se mantiene vigente durante el plazo de duración acordado;

(ii) que todas las partes cumplen las obligaciones establecidas en el mismo;

(iii) que el tipo de interés y comisiones se computan por los importes fijados en el momento de la formalización de esta escritura, bajo el supuesto de que su valor se mantiene invariable durante la vigencia del préstamo;

(iv) que no se realiza bonificación de interés alguna;

(v) que los gastos tenidos en cuenta para el cálculo de la TAE Variable son gastos estimativos.

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ningún reembolso anticipado ni total ni parcial en toda la duración del préstamo y que el índice de referencia permanece constante durante toda la vida de la operación con el último dato conocido en el momento de formalización de la escritura. Cuando el tipo de interés fijo aplicable durante el Período de Interés Inicial sea mayor que el resultante de la suma del diferencial pactado y el índice de referencia vigente en la fecha de formalización, se tomará, para el cálculo de la TAE Variable, dicho tipo de interés fijo. Esta TAE Variable permanecerá invariable durante toda la vida de la operación.

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

TIPO DE INTERÉS VARIABLE. ÍNDICE DE REFERENCIA.

Períodos de Interés Variable.

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 el margen constante (el "Diferencial") que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal.

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

REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA

Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 del Banco de España, y se definen en el Anejo 8 de la misma, Circular 5/2017, de 22 de diciembre y Circular 1/2021, de 28 de enero, por la que se modifica la Circular 5/2012, a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el **valor** del índice publicado en el Boletín Oficial del Estado correspondiente al tercer mes anterior a la fecha en la que se inicie el correspondiente período de interés.

ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "EURÍBOR". ("Euríbor a un año").

Se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor®, que figura en el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® a plazo de doce meses. Estas medias son calculadas por el European Money Markets Institute (EMMI) y publicadas en su sitio web o en cualquier medio por el que difunda dicha información. En caso de ausencia de dicha publicación por parte del EMMI, el Banco de España calculará y publicará las medias mensuales.

Cuando se utilice este índice, el Tipo de Interés Vigente será el valor del citado índice adicionado en [__] puntos porcentuales.

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

Se define como la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre dos y seis años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores. Esta media será la calculada mensualmente por Sociedad de Bolsas, S.A., perteneciente al grupo Bolsas y Mercados Españoles (BME).

Cuando se utilice este índice, el Tipo de Interés Vigente será el valor del citado índice adicionado en [__] puntos porcentuales.

SEGUNDO ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: TIPO "IRS" ("Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años").

Cuando se utilice este índice, el Tipo de Interés Vigente será el citado índice adicionado en [__] puntos porcentuales.

Si en los 120 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés no hubiese sido publicado por el Organismo correspondiente, o el 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 primer índice de referencia sustitutivo y, si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo, se utilizará el segundo índice de referencia sustitutivo.

Modificaciones del Tipo de Interés Vigente.

Al iniciarse cada período de interés, el Tipo de Interés Vigente quedará determinado automáticamente por aplicación de las reglas anteriores.

Cuando el Tipo de Interés Vigente para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará al prestatario, con una antelación mínima de quince días naturales antes de su aplicación. En la comunicación el Banco informará de:

a) La variación del coste total del préstamo que implica dicha modificación.

b) El importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés.

c) En su caso, los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste se modifica por haberse acordado contractualmente.

BONIFICACIÓN DE TIPO DE INTERÉS.

El Tipo de Interés Vigente, aplicable en cada período de interés, podrá ser objeto de una bonificación anual desde la primera revisión del préstamo en el que se subroga el adquirente a partir de la finalización del Período de Interés Inicial, siempre que al menos uno de los prestatarios mantenga los productos o servicios que, a su expresa solicitud, tenga suscritos o domiciliados en el Banco y/o la Aseguradora, en las condiciones y requisitos que a continuación se detallan.

Para que se aplique la correspondiente bonificación la parte prestataria debe estar al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago al Banco por otras operaciones a la fecha de comunicación de la información sobre tipo de interés aplicable.

Ni el Banco ni la Aseguradora están obligados a contratar con la parte prestataria todos o alguno de los productos o servicios relacionados en la presente cláusula.

La bonificación se aplicará en función de la contratación de los productos y servicios siguientes, cumpliendo con las condiciones que para cada caso se especifican:

1 NÓMINA: domiciliación en cuenta BBVA ininterrumpida durante los seis meses previos al mes anterior al que vaya a ser aplicable la bonificación, de nómina, pensión, subsidio de desempleo o domiciliación del pago de la cuota de autónomos de la Seguridad Social (no computando a estos efectos la domiciliación del pago de mutualidades u otros sistemas de previsión social). La domiciliación de la nómina tendrá que ser por un importe igual o superior a 600,00 € al mes. La domiciliación de la pensión o subsidio de desempleo tendrá que ser por un importe igual o superior a 300,00 € al mes y la domiciliación del pago de la cuota de autónomos de la Seguridad Social no tiene importe mínimo.

2 SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR: deberá contratarse con la Compañía "BBVA Allianz Seguros y Reaseguros, S.A." o una aseguradora perteneciente al Grupo BBVA y deberá mantener dicho seguro vigente y al corriente de pago de las primas el último día del segundo mes anterior al que vaya a ser aplicable la bonificación.

Importe de la Bonificación

Cuando se mantengan estos dos productos/servicios con los requisitos expresados, el Tipo de Interés Vigente aplicable en cada período de interés podrá ser bonificado en [____] puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual.

3 SEGURO DE AMORTIZACIÓN DEL PRESENTE PRÉSTAMO: bien sea de Prima Única Financiada (PUF) o Temporal Anual Renovable (TAR). Deberá asegurar al menos la mitad del importe del préstamo. En el caso de que la mitad del importe del préstamo concedido sea superior a 150.000 € se deberá asegurar como mínimo este importe. Este seguro deberá contratarse con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o una Aseguradora del Grupo BBVA y deberá mantener dicho seguro vigente y al corriente de pago de las primas el último día del segundo mes anterior al que vaya a ser aplicable la bonificación.

Importe de la Bonificación

Cuando se mantenga este producto/servicio con los requisitos expresados, el Tipo de Interés Vigente aplicable en cada período de interés podrá ser bonificado en [____] puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual.

Importe de la Bonificación máxima

El Banco aplicará una bonificación máxima anual de [__] punto porcentual del tipo de interés ordinario nominal anual, siempre y cuando se mantengan todos los productos o servicios y se cumplan las condiciones y requisitos.

Bonificación por Eficiencia Energética.

En el supuesto de que las viviendas financiadas cumplan el siguiente requisito de eficiencia energética, lo que el promotor deberá acreditar a tal efecto mediante la entrega del certificado que se indica a continuación, el Banco aplicará una bonificación a los adquirentes de las viviendas, adicional a las indicadas anteriormente, de [__] puntos

porcentuales en el tipo de interés vigente ("la bonificación por eficiencia energética"). Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación, la parte prestataria debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago al Banco de otras operaciones.

El Consumo de Energía Primaria No Renovable, medido en términos de kwh/m2 y calculado en los términos contemplados en el Documento Básico HE de Ahorro de Energía aplicable al Código Técnico de Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006 o en la normativa que en su caso lo sustituya, deberá ser un 10% inferior al de los valores* reflejados en la siguiente tabla para la zona climática de invierno correspondiente:

Zona climática de invierno					
a	A	B	C	D	E
20	25	28	32	38	43

(*) Estos valores se incrementarán un 25% si la promoción se ubicare en territorio extrapeninsular.

El promotor entregará al Banco un certificado de conformidad con el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en el que se acredite que la vivienda no excede de los parámetros indicados.

En relación a la "bonificación por eficiencia energética", si BBVA suscribiere un convenio con el Banco Europeo de Inversiones ("BEI") en el que pudiera estar acogida esta bonificación, el Banco comunicará por escrito al promotor la formalización del citado convenio. Asimismo y consecuentemente, el promotor deberá informar a los adquirentes de las viviendas financiadas que "la bonificación por eficiencia energética" quedaría amparada bajo el referido convenio. Sin perjuicio de lo anterior, el Banco se reserva el derecho a trasladar a los adquirentes de las viviendas cualquier información que el BEI le requiera a tal efecto, en relación al convenio.

COMISIONES.

Será a cargo de la parte prestataria:

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, cuando el Banco la apruebe, a cargo, del adquirente, la comisión por subrogación del **[____] %** (con un mínimo de **[_____] euros**) sobre el capital no vencido del préstamo, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula "SUBROGACIÓN DE LOS ADQUIRENTES". No obstante, la comisión que se genere a favor del Banco por la subrogación en la adquisición al promotor del inmueble hipotecado será del **[____] %** (con un mínimo de **[_____] euros**).

GASTOS DEL ADQUIRENTE PRESTATARIO.

Cada parte asumirá los gastos y tributos que por ley le correspondan, por lo que:

- el coste de los aranceles notariales de la escritura de compraventa con subrogación corresponden al adquirente 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 la citada escritura corresponden al prestatario.

- los gastos de gestoría por tramitar la formalización e inscripción de la escritura de compraventa con subrogación serán sufragados por el prestatario.

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.

VINCULACIONES Y OTROS COSTES.

La parte prestataria está obligada a mantener la cuenta corriente en la que se realizarán los abonos y adeudos correspondientes al préstamo, hasta la finalización del mismo.

Este préstamo conlleva otros costes que se indicarán en la FEIN que se ponga a disposición del adquirente que pretenda subrogarse en el mismo.

- 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 designar al Banco como beneficiario por el importe del préstamo pendiente de amortizar e 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.
- Coste máximo anual de mantenimiento de la cuenta BBVA: **[_____] euros**.
- Gastos de Correo: las tarifas serán las establecidas en cada momento por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, S.A. y se puede consultar en http://www.correos.es.
- Reclamación de Posiciones Deudoras: el Banco informará a la parte prestataria de la existencia de débitos vencidos e impagados, recordándole la necesidad de pagar las cantidades pendientes para evitarle un perjuicio económico. Esta información se realizará mediante mensajes en la app de BBVA, www.bbva.es, correo electrónico, mensaje a su teléfono móvil, cualquier notificación de correo tradicional, por teléfono, o mediante gestiones de nuestras oficinas. El Banco podrá cobrar a la parte prestataria los gastos de la Reclamación de Posiciones Deudoras para compensar aquellos gastos incurridos como consecuencia de las gestiones efectivas realizadas durante el proceso de Reclamación, por un importe de **[_____]** euros y una sola vez por las gestiones realizadas en la reclamación de cada cuota o liquidación impagada total o parcialmente.

INTERESES DE DEMORA.

Las obligaciones dinerarias del prestatario, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula denominada "VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO", un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal aplicable en cada momento previsto en esta escritura incrementado en tres (3) puntos porcentuales, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. Los intereses de demora se devengarán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no serán capitalizados, salvo en el supuesto de adjudicación de vivienda habitual hipotecada regulado en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento, y quedarán garantizadas exclusivamente con cargo a la cantidad máxima consignada en el apartado c) de la cláusula denominada "CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA".

VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO.

No obstante el plazo pactado, el Banco podrá considerar vencido el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago cuando el prestatario incumpla su obligación de pago de las cuotas del préstamo, siempre que se den estos tres requisitos conjuntamente:

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

- Que el importe de las cuotas vencidas y no pagadas equivalgan, al menos:

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

  - Al 7% de la cuantía del capital del préstamo, si la mora se produce dentro de la segunda mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) cuotas mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince (15) meses.

- Que el Banco haya requerido el pago de la deuda vencida e impagada al prestatario concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, el Banco podrá reclamarle el reembolso total adeudado del préstamo.

OTROS INCUMPLIMIENTOS.

Los siguientes supuestos suponen **incumplimientos esenciales** de este contrato:

- La ocultación o falsificación por el prestatario de la información o documentación que sirvió de base para consentir la subrogación en el préstamo del adquirente de la finca hipotecada.

- El deterioro del inmueble hipotecado en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación inicial, por causas imputables a su propietario.

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO PARA LA PARTE PRESTATARIA.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el préstamo, conforme a lo establecido en la cláusula "VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO", dará derecho al Banco para **(i)** exigir a la parte Prestataria: (a) el interés de demora y (b) el gasto por reclamación de posiciones deudoras y **(ii)** poder incluir la deuda frente al Banco en ficheros de solvencia, lo que podría dificultar la obtención de otro crédito por la parte prestataria.

COMUNICACIONES.

Las partes acuerdan que cualquier comunicación al prestatario o a cualquiera de los intervinientes, derivada del contrato o de la operativa o información referida al mismo, así como respecto de cualquier otra relación contractual entre el Banco y cualquiera de los intervinientes, se hará por medios digitales, bien al correo electrónico que en cada momento notifique el prestatario al Banco o bien a través de cualesquiera otros medios telemáticos o electrónicos.

En este sentido, 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.

En el caso de que el prestatario o cualquiera de los intervinientes del contrato solicitaran que las comunicaciones les fuesen remitidas, además de por los canales digitales indicados, por correo postal ordinario, consienten expresamente que el Banco pueda cobrarles los gastos de correos derivados de las mismas, especificados en la cláusula "VINCULACIONES Y OTROS COSTES".

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.

NO ADHESIÓN A ARBITRAJE.

El Banco no está adherido a una autoridad arbitral de consumo para resolver los conflictos que puedan derivarse de este tipo de operaciones.

ANEXO I: 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.