PRÉSTAMO HIPOTECARIO. NEGOCIOS. INTERÉS FIJO. CON CARENCIA

[MINUTA A FORMALIZAR CON AUTÓNOMOS O PERSONAS JURÍDICAS]

MINUTA DE ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

MODELO CNCTHP0260-0826

Identificador único de depósito 48001-20110002063- 1839

MINUTA ADAPTADA A LCCI

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

AUTÓNOMOS. EMPRESAS

ADQUISICIÓN. ENTREGA AL FORMALIZAR.

CON CARENCIA. INTERÉS FIJO. CUOTA CONSTANTE

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

NÚMERO.....

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

Ante mí, D.....

Notario del Ilustre Colegio de.....

COMPARECEN

De una parte,

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

Intervienen en nombre y representación del Banco:

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

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

De otra parte,

D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____ (datos) y
D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____ (datos).

Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el "**Prestatario**" o el "**Deudor**").

Y de otra parte: *(En caso de haber **fiadores**:)*

[Si el Fiador es persona física]
D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____ (datos) y

D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____ (datos).
Interviene en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el "**Fiador**")

[Si el Fiador es persona jurídica]
D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____, en virtud de poder conferido el día _____ de ___de ___ ante el Notario de _____, D/Dña._____, con el número ___ de su protocolo, en nombre y representación de_____ (en lo sucesivo, el "**Fiador**") *(añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad).*

Y de otra parte, *(Sólo si hay **hipotecante/es no deudor/es**):*

[Si es persona física]
D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____ (datos) y

D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____ (datos).
Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el "**Hipotecante no Deudor**").

[Si es persona jurídica]
D/Dña._____, con NIF_____, con domicilio en_____, y correo electrónico_____, en virtud de poder conferido el día _____ de ___de ___ ante el Notario de _____, D/Dña._____, con el número ___ de su protocolo, en nombre y representación de_____ (en lo sucesivo, el "**Hipotecante no Deudor**") *(añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad),*

EXPONEN

Que el Prestatario ha solicitado un préstamo hipotecario al Banco (en adelante, el "**Préstamo**"), que éste le concede, al amparo de lo establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

El Préstamo se rige por las siguientes

CLÁUSULAS
I - CLÁUSULAS FINANCIERAS

1ª.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO Y ENTREGA.

El Banco concede al Prestatario un Préstamo por importe de ***[cifra en número] €*** de capital mediante abono en la cuenta corriente abierta en el Banco a su nombre. El Prestatario reconoce haber recibido dicho importe a su satisfacción y ser deudor de dicho Préstamo, por lo que se obliga a devolverlo y a satisfacer los intereses y comisiones que las partes pactan libremente en la presente escritura.

Habiendo comparecido *el Prestatario y el *Fiador, Hipotecante no deudor* ante el Notario, en el plazo legalmente establecido, la entrega de la documentación precontractual, así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones bajo los cuales el Banco hace entrega al Prestatario del Préstamo, se recogen en Acta otorgada por [ ] en fecha [ ] y número de protocolo [ ].

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

*[*Elimínese lo que no proceda]*

2ª.- DURACIÓN. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.

La Fecha de formalización de esta escritura (en lo sucesivo, la "**Fecha de Formalización**") será tenida en cuenta como fecha de inicio del cómputo de los plazos a los que se refieren las cláusulas de la presente denominadas "*Compensación o Comisión por Reembolso o Amortización Anticipada Total o Parcial*" y "*Vencimiento Anticipado del Préstamo por Impago*" y se mantendrá, a los mismos efectos, como fecha de inicio de cómputo, aunque esta operación fuera novada en un momento posterior.

2.1. Duración.

El Préstamo se pacta por un plazo de ____meses, contados a partir del día siguiente al próximo ___de ____ ("**Día de Inicio**"), más un periodo denominado "**Período de Ajuste**" en su caso, integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de esta escritura y el día anterior al Día de Inicio, ambos inclusive. Si la fecha de formalización coincide con la fecha de inicio del cómputo del plazo del Préstamo, no existirá Periodo de Ajuste.

Se entiende que los años, plazos y períodos en los que se divide el Préstamo, son sucesivos, sin solución de continuidad, y que el Día de Inicio está incluido en el cómputo.

2.2. Vencimientos.

2.2.1. Vencimientos en el Período de Ajuste.

Si existe Periodo de Ajuste, el día anterior al Día de Inicio, vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios de ese período, que se devengarán al mismo tipo de interés pactado en la presente como "**Tipo Nominal**".

2.2.2. Vencimientos en Período de Carencia.

Se entiende por Período de Carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y que abarcará los _____ **primeros** meses de la duración pactada, contados desde la finalización del Período de Ajuste, si lo hubiere. El día ____ de cada uno de los meses comprendidos dentro del Período de Carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios. El número de pagos durante el Período de Carencia es de ____ y su importe y fecha de pagos son los indicados en la FEIN.

2.2.3. Vencimientos en Período de Amortización.

Se entiende por **Período de Amortización** *el resto de** la duración pactada. El día equivalente al día anterior al día de inicio de cada uno de los ***meses**** comprendidos dentro del Período de Amortización vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital.

[Eliminar si no hay Periodo de ajuste]*

El Préstamo se amortizará gradualmente mediante el reembolso de _____ cuotas ***mensuales***, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge mediante **Anexo**.

El importe que el Prestatario debe pagar por cada cuota y los vencimientos se detallan en la tabla de amortizaciones incorporada en la FEIN**. Dicho importe ha sido calculado considerando el tipo de interés pactado en la cláusula "Tipo Nominal".**

Como consecuencia de lo pactado en esta cláusula, las cuotas ***mensuales***, conforme al plazo fijado serán de _____euros. La fecha de la primera cuota será el día _____, y el pago de la última cuota se realizará el día _____.

Si un vencimiento se produjera en día inhábil o no tuviera equivalente, éste se entenderá producido el inmediato día hábil anterior.

*[** Si el pago de intereses no es mensual indicar ***(trimestres/semestres)**. Indicar periodicidad que corresponda **(mensuales/ trimestrales/ semestrales)**].*

2.2.4. 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.

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

El Prestatario 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 reembolsar,

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 pactado en la presente como "Tipo Nominal".

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 el reembolso 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.

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 asegurado comunique expresamente a la compañía aseguradora su voluntad de que el contrato de seguro mantenga su vigencia designando para ello un nuevo beneficiario. En el caso de amortización anticipada parcial del préstamo, el Prestatario asegurado podrá solicitar a la compañía aseguradora la disminución del capital asegurado, teniendo derecho al extorno de la parte de la prima del seguro no consumida, incluyendo la parte proporcional de gastos.

Para calcular la Comisión por reembolso anticipado se tomará como fecha de inicio de cómputo de plazo, la "Fecha de Formalización del Préstamo".

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:

- Si el reembolso anticipado **total** del Préstamo tuviera lugar en los diez primeros años contados desde la **Fecha de Formalización**, la comisión o compensación será del [*]% del capital reembolsado anticipadamente. No obstante, no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera, tal y como este término se define más adelante.

- Asimismo, si el reembolso anticipado **parcial** del capital del Préstamo tuviera lugar en los diez primeros años contados desde la **Fecha de Formalización**, la comisión o compensación será del [*]% del capital reembolsado anticipadamente, y no podrá exceder de la Pérdida Financiera.

  *[*No podrá ser superior al 2%]*

- Si el reembolso anticipado **total** del capital del Préstamo tuviera lugar a partir del undécimo año desde la **Fecha de Formalización**, la comisión o compensación será del [*]% del capital reembolsado anticipadamente, y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

- Asimismo, si el reembolso anticipado **parcial** del capital del Préstamo tuviera lugar a partir del undécimo año desde la **Fecha de Formalización**, la comisión o compensación será del [*]% del capital reembolsado anticipadamente, y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

  [No podrá ser superior al 1,5%]*

Asimismo, si el reembolso anticipado **parcial** del capital del Préstamo tuviera lugar a partir del undécimo año desde la **Fecha de Formalización**, la comisión o compensación será del [*]% del capital reembolsado anticipadamente, y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

[No podrá ser superior al 1,5%]*

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 terminación del préstamo y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la terminación 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 terminación del préstamo. Dicho tipo de interés de actualización, según la Orden EHA/2899/2011 en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente en la Fecha de Formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos se fija como diferencial el [*]. No obstante, el valor del diferencial indicado podría variar (al alza o a la baja) en el caso de que, en la Fecha de Formalización, el Banco de España hubiese publicado una actualización de los valores de los tipos de referencia IRS aplicables.

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.

3ª.- INTERESES ORDINARIOS.

3.1. Devengo y vencimiento.

El deudor pagará intereses al Banco ("**intereses ordinarios**") sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento en las fechas indicadas en la cláusula 2ª.

3.2. 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.

Si existe, durante el Período de Ajuste a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital prestado por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días naturales del período de liquidación dividiendo el producto por 365.

3.3. Tipo nominal.

Los intereses ordinarios se devengarán hasta la finalización del plazo de duración del Préstamo a razón del tipo fijo del **[ ]%** nominal anual (el "**tipo de interés** "). Los intereses durante el Período de Ajuste, si lo hubiera, se devengarán a este mismo tipo.

4ª COMISIONES

4.1. Comisión de apertura.*

Este Préstamo devenga una comisión de apertura del [ ]% sobre el capital total del Préstamo, (con un mínimo de ___ euros) que se liquida y se abona en este acto por el Prestatario al Banco, mediante cargo en su cuenta corriente.

*[*Eliminar y reenumerar si no procede]*

4.2. Comisión por subrogación del Deudor.

En cualquier transmisión del dominio de la finca de esta escritura, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del Préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, 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 12ª.

4ªBIS.- Tasa Anual Equivalente (TAE).

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

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

- **TAE [ ]%**

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

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

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

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

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

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

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

Esta tasa anual iguala el valor actual en esta fecha de la suma de todos los pagos, que incluye las cuotas de amortización y el importe absoluto de los intereses al tipo de interés nominal pactado, con el de las

cantidades entregadas por el Banco, bajo el supuesto de la disposición total en esta fecha del principal del Préstamo.

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

5ª.- GASTOS.

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

- el coste de los aranceles notariales de esta 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 corresponden al Banco.
- los gastos de tasación del Inmueble que se hipoteca corresponden al Prestatario.
- los gastos de gestoría por tramitar la formalización e inscripción de esta escritura los sufragará el Banco.

El Prestatario debe resarcir al Banco de los gastos que sean necesarios para exigir el pago de la deuda en caso de incumplimiento, salvo que por disposición legal deban ser asumidos por el Banco.

5ª BIS. VINCULACIONES Y OTROS COSTES.

El Prestatario está obligado 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:

- 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.
- Impuestos (únicamente en aquellos supuestos en los que el Sujeto Pasivo sea el Prestatario, conforme a la legislación aplicable): la formalización de esta escritura obliga al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se calcula aplicando un porcentaje sobre el importe de la responsabilidad hipotecaria y que puede variar según la Comunidad Autónoma.
- Nota simple del Registro de la Propiedad: El coste de obtención de la nota simple actualizada correspondiente al/los inmueble/s será asumido por el Prestatario.
- Tasación: el Prestatario tiene derecho a aportar una tasación del Inmueble asumiendo su coste. Esa tasación (i) tendrá que ser certificada por un tasador homologado de conformidad con la legislación vigente; (ii) emitida conforme a la normativa ECO 805/2003 y (iii) no estar caducada.
- Coste máximo anual de mantenimiento de la cuenta BBVA: [ ] euros.
- Gastos de Correo: las tarifas serán las establecidas en cada momento por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A, y que puede consultar en http://www.correos.es.

- Reclamación de posiciones deudoras: El Banco informará al Prestatario de la existencia de débitos vencidos e impagados, recordándole la necesidad de pagar las cantidades pendientes para evitarle un perjuicio económico. Esta información se enviará 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 o de colaboradores de BBVA. El Banco podrá cobrar al Prestatario, el tercer día hábil posterior al vencimiento de la cuota o liquidación impagada, 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 una sola vez por las gestiones realizadas en la reclamación de cada cuota o liquidación impagada total o parcialmente.

6ª.- INTERESES DE DEMORA.

Las obligaciones dinerarias del Prestatario, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio da 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 periodo en el que aquel resulte exigible.

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

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

6ª BIS.- 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 concedido del préstamo en la **Fecha de Formalización**, si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) cuotas mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.
  - Al 7% de la cuantía del capital concedido del préstamo en la **Fecha de Formalización**, si la mora se produce dentro de la segunda mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) cuotas mensuales o un número de cuotas 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.

6ª TER.- OTROS INCUMPLIMIENTOS.

Los siguientes supuestos suponen incumplimientos esenciales de este contrato:

- La no inscripción de la hipoteca por causas no imputables al Banco, en el plazo de tres meses desde su formalización.
- No destinar el importe del Préstamo a la finalidad indicada en esta escritura.
- La ocultación o falsificación por el Prestatario de la información o documentación que sirvió de base para la concesión del Préstamo.
- El deterioro del inmueble hipotecado en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación inicial por causas imputables al Prestatario.

6ª QUATER.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO PARA EL PRESTATARIO.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el Préstamo, conforme a lo establecido en el apartado 6ªBIS, dará derecho al Banco para exigir al Prestatario: (a) el interés de demora y (b) el gasto por reclamación de posiciones deudoras. Asimismo podrá suponer la inclusión de la deuda frente al Banco en ficheros de solvencia, conforme a la normativa vigente, pudiendo dificultar la obtención de otro crédito por el Prestatario.

II - OTRAS CLÁUSULAS

7ª.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.

El Prestatario deberá destinar el importe del Préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a _____ *.

[Indicar en su caso la finalidad del Préstamo.]*

El Prestatario declara que el bien hipotecado *sí está afecto a actividad profesional o empresarial/no está afecto a actividad profesional o empresarial***.

Si variase su actual destino deberá comunicarlo por escrito al Banco.

*[**Eliminar lo que no corresponda]*

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

8.1. Forma de pago.

Todos los pagos derivados del Préstamo habrán de verificarse en **.....**, en cualquier oficina del Banco en dicha plaza, mediante domiciliación en cuenta corriente de su titularidad. El Prestatario podrá domiciliar el pago en la cuenta corriente que tuviese abierta en el Banco con anterioridad o contratar una cuenta corriente 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 ya fuese titular en el Banco con anterioridad a la solicitud del Préstamo y solicitase, durante su vigencia, la cancelación de la referida cuenta, las partes pactan que ésta se transformará en cuenta corriente 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 al Prestatario para su cumplimiento.

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

8.2. Solidaridad.

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

8.3. Indivisibilidad.

El Banco no está obligado a admitir pagos parciales de la deuda vencida, que se considera única a los efectos del art. 1.169 del Código Civil.

8.4. 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.

8.5. Compensación.

La deuda que resulte contra el Prestatario por razón de esta escritura podrá ser compensada por el Banco con cualquier otro crédito a favor de éste, incluyendo cualquier saldo en el Banco, que el Prestatario pudiera tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, la fecha de su vencimiento, 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. De conformidad con el art. 1.911 del Código Civil, del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato responden los prestatarios con todos sus bienes presentes o futuros que existan a su nombre en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes.

9ª.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

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

*[*Incluir la cursiva solo si hay hipotecante no deudor]*

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

a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la estipulación3ª que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo del ___ (1) % nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de ____ (2) EUROS.

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

c) Del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad igual al 4% del capital del Préstamo, y del pago de gastos por tributos, de comunidad y primas de seguro de la finca hipotecada anticipados por el Banco, limitándose esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 0% de dicho capital. En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de _____ (5) EUROS y de _____ (6) EUROS, respectivamente.

(1) Hacer constar el tipo de interés fijo contratado.
(2) Como regla general, consignar una anualidad de intereses conforme al tipo recogido en (1).
(3) Consignar como tipo moratorio el tipo de interés fijo establecido en esta escritura incrementado en un 3%.
(4) Como regla general, consignar dos anualidades del tipo de demora establecido en el apartado (3).
(5) Poner el 4% del Préstamo.
(6) Poner el 0% del Préstamo.

Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artículos 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artículo 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costeado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente.

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

Finca registral nº_____ del Registro de la Propiedad ___ de _____. *(Descripción).*

ESTADO DE CARGAS [*Se solicitará información registral]**:**
Se estará a lo que resulte de la nota simple.
(Relaciónese las cargas y gravámenes que figuren en la nota simple informativa registral)

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECA*:
*El importe del capital del Préstamo correspondiente a cada una de las fincas y, por ello, sus respectivas responsabilidades hipotecarias por este concepto, así como por intereses ordinarios, intereses de demora, costas y otros gastos, figuran en un cuadro, que me entregan, firmado por los otorgantes, al cual se remiten y tienen por reproducido en este lugar, consintiéndolo. Este cuadro está compuesto por _____ hojas que reintegro, sello y rubrico y dejo unidas a esta matriz para ser reproducido en sus traslados.**
[Incluir esta cláusula sólo si son varias fincas registrales.]*

SITUACIÓN POSESORIA. ARRENDAMIENTOS:**
Manifiesta la propiedad que la finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, o en su caso la normativa autonómica que regule el régimen de propiedad horizontal, declarando, asimismo, hallarse al corriente del impuesto sobre bienes inmuebles, según asegura el dueño.
*[**En su caso, indíquese: fecha, arrendatario, precio y duración.]*

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

[Elimínese lo que no proceda.]*

DESTINO DE LA VIVIENDA HIPOTECADA:***

*[***Incluir manifestación expresa acerca del carácter o no de vivienda habitual del inmueble objeto de garantía. Cuando el objeto de garantía sea más de un inmueble y uno tenga el carácter de vivienda habitual, detallar el mismo]*

SITUACIÓN FAMILIAR Y CONVIVENCIAL:

Manifiesta la parte propietaria que sobre la vivienda descrita no existe limitación alguna a sus facultades dispositivas derivadas de su carácter familiar o convivencial, *conforme a lo establecido en el* ***artículo 231-9 del Codi Civil de Catalunya*.*** *[*Texto a adaptar por el Notario en su caso sólo para Cataluña]*

10ª.- 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 de ejecución hipotecaria, para lo cual se determina:

- **El domicilio**: A los efectos de lo dispuesto en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Prestatario y *el Hipotecante no Deudor** establece*(n)** como domicilio para recibir notificaciones y requerimientos el inmueble que se hipoteca en esta escritura.

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

[Eliminar si no hay hipotecante no deudor]*

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

- El tipo de subasta: El Banco, el Prestatario, 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 100 por cien del valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como **Anexo** a la presente, realizada conforme a las disposiciones de la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario (Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre).
[Elimínese lo que no proceda. Se incluirá valor de tasación]*

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

- 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 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.

11ª.- CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.

Mientras no esté reembolsado el Préstamo, el Prestatario *y la parte hipotecante** se compromete/n a cumplir las siguientes **obligaciones que las partes establecen como esenciales**:

A) Conservar diligentemente la finca que se hipoteca, haciendo en ella 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 menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor.

B) Tener asegurado el inmueble, tal y como se indica en la cláusula 5ª bis de esta escritura.

El importe de las indemnizaciones del seguro y de las que se percibieran por expropiación forzosa podrá aplicarse al pago de los débitos vencidos dimanantes de este contrato y cuando no estuvieran vencidos, siempre que exista previa solicitud expresa del Prestatario. De conformidad con el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, las partes pactan que dicho importe será abonado por el Banco en una cuenta especial abierta a nombre del Prestatario y los derechos de crédito derivados de dicha cuenta especial sustituirán automáticamente a la finca objeto de la hipoteca pactada en esta escritura, quedando bajo el régimen de la misma hipoteca por subrogación real, tal como está previsto en la Ley Hipotecaria.

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 finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca.

12ª.- SUBROGACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

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

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

13ª.- ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN.

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

14ª. COMUNICACIONES.

Las Partes acuerdan que cualquier comunicación al Prestatario o a cualquiera de los Intervinientes derivada del Contrato o de la operativa o información referida al mismo, así como respecto de cualquier otra relación contractual entre el Banco y cualquiera de los Intervinientes, se hará por medios digitales, bien al correo electrónico que consta en la presente escritura, bien al 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.

[*Incluir Cláusula de afianzamiento solo si hay fiadores]

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO.

1) El Fiador garantiza las obligaciones contraídas por el Prestatario en esta escritura, cuyas cláusulas se dan aquí por reproducidas, en los mismos términos y condiciones en ella expresados, constituyéndose en Fiador obligado frente al Banco con carácter solidario, *entre si y** con el deudor principal, con lo que el Banco podrá dirigirse indistintamente contra el Prestatario, contra todos los Fiadores o contra uno solo de ellos, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden, haciendo extensivas las alusiones que se hacen del Prestatario a los Fiadores; cuyo afianzamiento se regirá por las siguientes normas:

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

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

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

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

2) El Fiador 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 el Prestatario incumpla 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 prevista en esta escritura serán de aplicación a los que efectúen el Fiador en cumplimiento de su garantía.

3) El Banco podrá decidir la ejecución prioritaria de la garantía que prefiera; caso de decidir la ejecución, en primer lugar, de la hipotecaria, los obligados solidarios (el Prestatario y Fiador) responderán solidariamente por la diferencia entre lo obtenido en la ejecución hipotecaria prendaria y, deducidos los gastos, por el saldo total que el Préstamo presente.

[A incluir cuando haya dos o más fiadores. En caso contrario, eliminar]*

COPIAS Y PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y HACIENDA.

BBVA solicita al Notario que: **(i)** emita para esta parte una sola copia simple electrónica, salvo petición expresa, **(ii)** no emita copia autorizada en papel, salvo petición expresa, y **(iii)** en los casos en los que sea imprescindible presentar una copia para la liquidación del impuesto y no esté ya obligado a presentarla el notario por la normativa autonómica de aplicación, presente copia electrónica de la escritura ante la Hacienda autonómica que corresponda para poder realizar la autoliquidación de los impuestos.

Las Partes solicitan que se incorpore como anexo a esta escritura el certificado de tasación, sin legalización o testimonio del mismo.

No se requiere en este acto traslado a papel de 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.

BBVA no está adherida a una autoridad arbitral de consumo para resolver conflictos de este tipo de operaciones

ANEXO: FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN, COMPRENSIVAS DE CAPITAL E INTERESES.

$$\text{CUOTA} = \frac{Ci / m}{1 - (1+i/m)^{-mn}}$$

Siendo:

C: Capital del Préstamo.

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

m: Número de cuotas anuales.

n: Número de años del plazo de duración.

INFORMACIÓN A LAS PARTES.

(El Notario incluirá la correspondiente información en cumplimiento del Reglamento Notarial, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público especificado en la Orden de Transparencia bancaria, así como reseñar el Acta otorgada, prevista en el art. 15 de la LCI, a fin de acreditar que se han cumplido los requisitos previstos en dicha normativa, tanto

documentales como los referidos al asesoramiento notarial previo a la firma, haciendo expresa mención que ha informado previamente que la entidad prestamista no se encuentra adherida a arbitraje, tal y como se indica en el proyecto de escritura que se hizo llegar con antelación suficiente y que consta recogido en la indicada Acta)

En cuyos términos queda 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)