NOVACIÓN LEY 2/94. AMPLIACIÓN DE PLAZO. SÓLO PARA INTERÉS FIJO

MINUTA DE ESCRITURA DE NOVACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO
MODELO CNCTHP0628F-0826
Identificador único de depósito 48001-20110002063- 1860

MINUTA ADAPTADA A LCCI

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS
- INTERÉS FIJO. PARTICULARES
- AMPLIACIÓN DE PLAZO

NÚMERO.....
En.....
a ..... de ..... de
Ante mí, D.....
Notario del Ilustre Colegio de.....

C O M P A R E C E N

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.

Se halla el Banco representado por los señores:

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

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

De otra parte,

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

D/Dña. [ ], con NIF [ ], y correo electrónico [ ] (datos).
Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo el "**Prestatario**" o el "**Deudor**").

Y de otra parte, *[Incluir sólo en caso de haber fiadores]*

[Si el Fiador es persona física]

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

D/Dña. [ ], con NIF [ ], y correo electrónico [ ] (datos).
Interviene en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el "**Fiador**")

[Si el Fiador es persona jurídica]

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

Y de otra parte, *[Incluir sólo si hay hipotecante/es no deudor/es]*

[Si es persona física]

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

D/Dña. [ ], con NIF [ ], y correo electrónico [ ] (datos).
Intervienen en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo, el "**Hipotecante no Deudor**").

[Si es persona jurídica]

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

[* COMPLETAR Y ADAPTAR COMPARECENCIA EN FUNCIÓN DE INTERVINIENTES, Y ADAPTAR REFERENCIAS A LOS INTERVINIENTES EN EXPOSITIVO Y CLÁUSULAS -SEÑALADOS CON * Y EN CURSIVA]

E X P O N E N

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

*[*Suprimir la frase en cursiva cuando no proceda]*

*[**Completar y adaptar según proceda en caso de disolución de condominio y se libere a uno de los prestatarios. En caso contrario, eliminar]*

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

*[*Completar]*

_____

_____

Se hace constar que el inmueble hipotecado *tiene / no tiene* * a esta fecha el carácter de vivienda habitual.

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

**A consecuencia de la presente novación y a efectos puramente contables, el préstamo pasa a identificarse con el número [*xxxxx], en lugar del número [*xxxx], con el que, hasta la fecha de hoy, se identificaba.*

*[*Eliminar si no hay modificación en la numeración del préstamo]*

II.- El capital pendiente de amortizar a esta fecha es de [___] euros. *[Si el préstamo procediese de la cartera de alguno de los Bancos absorbidos, se hará constar también el capital pendiente de amortizar a la fecha de la fusión por Banco Bilbao Vizcaya, S.A., 28 de enero de 2000. Igualmente, y en su caso, el capital pendiente de amortizar a la fecha de la fusión por Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, S.A., 20 de octubre de 1998]**

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

III.- Que el Banco ha puesto a disposición del Prestatario *y del Fiador, Hipotecante no deudor** con antelación suficiente, cumpliendo con los plazos legales exigidos, la documentación precontractual a que se refiere el artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al objeto de que este tenga pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias de la novación que se va a formalizar.

La documentación precontractual se complementa con la manifestación firmada por el Prestatario, *Fiador, Hipotecante no Deudor** en la que se declara haber recibido la citada documentación y que se ha explicado su contenido, recogido todo ello en el Acta otorgada por [ ] en fecha [ ] y número de protocolo [ ].

IV.- Que en el marco de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, el Banco ha accedido, previa solicitud del Prestatario, modificar el plazo de duración del préstamo*, así como las garantías personales* *, lo que se lleva a cabo con arreglo a las siguientes

[Eliminar el texto en cursiva cuando no sea de aplicación, y revisar las Estipulaciones que haya que eliminar]*

E S T I P U L A C I O N E S

Primera. - Con efectos a partir del día [___] se modifican las condiciones del préstamo pactadas en la(s) escritura(s) referida(s) en el Expositivo I, en la forma que se indica a continuación.

*[*INCLUIR UNO DE LOS PÁRRAFOS SIGUIENTES SI HAY PERÍODO DE AJUSTE, ELEGIR DE ENTRE LOS DOS EN FUNCIÓN DEL CASO // SUPRIMIRLOS CUANDO NO HAYA AJUSTE]*

*[*1: NOVACIONES **SIN** SUBROGACIÓN PREVIA].*

Además, existirá un "periodo de ajuste" que será el comprendido entre el último vencimiento anterior a la formalización de esta escritura y el día inmediatamente anterior a la fecha de efecto antes indicada.

*[*2: NOVACIONES FIRMADAS JUNTO **CON** SUBROGACIÓN PREVIA].*

Además, existirá un "periodo de ajuste" que será el comprendido entre la fecha de formalización de esta escritura y el día inmediatamente anterior a la fecha de efecto antes indicada.

1.1.- Modificación del plazo de duración.

El plazo de duración del préstamo se **amplía/reduce* en [___] *meses / años*, por lo que concluirá el [___], fecha de vencimiento de la última cuota.
[Incluir lo que corresponda].*

Así mismo, se establece la posibilidad de ampliar el número de cuotas hasta el día [___] *fecha de duración máxima del préstamo.*

La solicitud de ampliación del número de cuotas mensuales restantes de amortización no podrá suponer que la fecha de vencimiento de la última cuota sea posterior al día [___] *(1) ni anterior al día* [___] *(2)*.*

(1) Indicar la fecha del último vencimiento conforme al plazo máximo pactado en la presente cláusula

(2) Indicar diez años menos de la fecha del último vencimiento pactado

*[*Eliminar la parte en cursiva si el préstamo no cuenta con fecha de duración máxima]*

1.2.- Vencimientos. Vencimientos no periódicos. Importe absoluto de intereses.

1.2.1.- Vencimientos.

El día equivalente anterior al inicio de cada uno de los *meses** comprendidos dentro del plazo de duración pendiente del préstamo vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y una fracción del capital.

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

Como consecuencia de lo pactado en esta cláusula, las cuotas *mensuales**, conforme al plazo y tipo

pactados, serán de [____] euros. La fecha de pago de la primera cuota será el día [____], y el pago de la última cuota se realizará el día [____]. *No obstante, la cuota del "período ajuste" vencerá y será exigible*

*el día anterior a la fecha de efecto indicada al inicio de esta cláusula. ***

[Indicar periodicidad que corresponda ((mes/trimestre/semestre o mensuales/trimestrales/semestrales)]*

*[** Suprimir si no hay ajuste]*

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

1.2.2.- 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.

1.2.3.- Importe absoluto de intereses.

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

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

*[*Eliminar si no hay período de ajuste]*

1.3.- 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.

- Si el reembolso anticipado total del capital del préstamo tuviera lugar en los diez primeros años contados desde la Fecha de Formalización del préstamo, 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 del préstamo, 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 transcurridos los diez primeros años desde la Fecha de Formalización del préstamo y hasta el fin de la vigencia del préstamo, 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 transcurridos los diez primeros años desde la Fecha de Formalización del préstamo y hasta el fin de la vigencia del préstamo, 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 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.

1.4.- Comisiones. *[* Elegir según proceda, renumerar en caso de eliminación]*

Serán a cargo del Prestatario:

1.4.1.- Comisión de novación modificativa.

La presente novación devenga una comisión por importe de [___] euros que se liquida y abona en este acto por el Prestatario mediante cargo en su cuenta corriente

1.4.2.- 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.

[*NOTA: La cláusula de Tipo de subasta se incorporará cuando se dé alguno de los supuestos que se indican en las distintas opciones.]

1.5.- Tipo de Subasta.* Título ejecutivo.

Tipo de subasta.*

[NOTA: INCLUIR LA OPCIÓN QUE CORRESPONDA]

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

Se establece como precio en que los interesados tasan la*(s)* finca*(s)* y para que sirva de tipo en la subasta *la cantidad de _____ euros* / las cantidades que figuran en el cuadro que se acompaña a la presente***, que no *es / son* inferior*/es* 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 incluirá el valor de tasación cuando se trate de una única finca.]*

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

[OPCIÓN 2) Incluir cuando no se haya realizado nueva tasación ni se modifique el precio fijado como tipo en la subasta por no ser inferior el pactado al 100% del valor del certificado, siempre que no se

hubiera protocolizado en la escritura de préstamo inicial o novación el certificado de tasación. Si hay más de una finca, especificar por finca.]

En cumplimiento de lo prevenido en el artículo 682.2.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se incorpora como anexo certificado de tasación realizado conforme a las disposiciones de la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario (Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre), que sirvió para fijar en la escritura de *préstamo inicial / de novación de fecha _____ otorgada ante el Notario de _____ D _____, con número de protocolo _____ (*)*, el valor a efectos de subasta, el cual no es inferior al que figura en el certificado, sin que se modifique el precio fijado para que sirva de tipo en la subasta ya establecido en el préstamo hipotecario y que consta inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad.

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

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 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.

Situación familiar y convivencial*

**El/los Prestatario/s manifiestan/n que sobre el/los inmueble/s que constituye/n la garantía hipotecaria no existe limitación alguna a sus facultades dispositivas derivadas de su carácter familiar o convivencial.*

**D. / Dª_____, a los efectos de lo dispuesto en el art. 1320 del C.c. o, en su caso, en el art. 231-9 del Cod. Civil de Cataluña, consiente la modificación de la hipoteca constituida sobre la/s finca/s ante/s descrita/s.*

*[*Incluir una de las dos manifestaciones acerca del carácter familiar o convivencial de la vivienda hipotecada a los efectos del art. 1320 del C.C y art. 231-9 del Cod. Civil de Cataluña]*

[CLÁUSULA SEGUNDA A INCLUIR EN NOVACIONES DE PRÉSTAMOS PREVIOS A LCI, EN CASO CONTRARIO ELIMINAR Y RENUMERAR LAS SIGUIENTES]

Segunda. - Las partes acuerdan modificar, a todos los efectos sin carácter retroactivo, el contenido de los siguientes pactos que se hallen establecidos en la escritura de préstamo o sus posibles escrituras de

novación objeto de modificación, en aquello que se diferencie de los términos y condiciones que aquí se regulan:

2.1.- Forma de pago del préstamo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula de forma de pago de la escritura de préstamo, a efectos del pago de las cantidades que se deban al Banco por los diversos conceptos derivados del préstamo, el Prestatario podrá domiciliar el pago en la cuenta 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 fuese ya titular en el Banco con anterioridad a la solicitud de este 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.

2.2.- Vinculaciones y otros costes.

Con excepción de la cuenta corriente en la que se realizarán los abonos y adeudos correspondientes al préstamo, hasta la finalización del mismo, el Prestatario no viene obligado a contratar productos o servicios con el Banco por razón de esta operación.

Además de los costes ya incluidos en las cuotas hipotecarias, este préstamo conlleva otros costes, que se indican en la FEIN.

- Seguro de daños del inmueble: el Prestatario tendrá que contratar un seguro, durante toda la duración del préstamo, que cubra los daños que pueda sufrir el inmueble hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales con una compañía aseguradora. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Deberá 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 y (ii) no estar caducada.**

[Suprimir si no procede]*

- 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 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 y una sola vez por las gestiones realizadas en la reclamación de cada cuota o liquidación impagada total o parcialmente.

2.3.- 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 alcancen los pagos pendientes.

2.4.- 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 concurran conjuntamente los siguientes tres requisitos:

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

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

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

2.5.- Otros incumplimientos.

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

- La no inscripción de esta escritura de novación por causas no imputables al Banco, en el plazo de tres meses desde su formalización.
- *No destinar el importe del capital ampliado a la finalidad para la que se solicitó.**
- 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.

** Suprimir si no procede.*

2.6.- Consecuencias del incumplimiento para el Prestatario.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el préstamo, conforme a lo establecido en la cláusula que regula el vencimiento anticipado del préstamo, dará derecho al Banco para exigir 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.

Tercera. – 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, así como los gastos de gestoría por tramitar la formalización e inscripción de esta escritura los sufragará el Banco.

- Los gastos de tasación del Inmueble corresponden al Prestatario.[* Suprimir si no procede]*

- Los gastos de tasación del Inmueble corresponden al Banco[* Suprimir si no procede]*

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 correspondan al Banco.

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

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

**No obstante lo anterior, en virtud de la presente novación/modificación, las partes acuerdan que quedan suprimidas y sin efecto:*

- Las cláusulas y referencias relativas a las posibles bonificaciones del tipo de interés por vinculación y/o mantenimiento de determinados productos por el prestatario que pudieran constar incluidas en la/s escritura/s referida/s en el Expositivo I.

- La cláusula relativa a la facultad del Prestatario de solicitar la suspensión de cuotas incluida en la/s escritura/s referida/s en el Expositivo I.

- *La cláusula que establecía la facultad de elección de cuotas pactadas por parte del Prestatario.*
- *La cláusula por la que el Prestatario renuncia para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento.*
- *La cláusula de sumisión expresa, si la hubiera, a Juzgados y Tribunales.*

[Eliminar párrafo si no se da ninguno de los supuestos o mantener aquellos que se den]*

Quinta. - Se solicita del Sr. Registrador haga constar en los libros de su cargo, mediante la correspondiente inscripción, las modificaciones del préstamo y del derecho de hipoteca convenidos en esta escritura sin que sufra alteración de rango la hipoteca constituida sobre la/s finca/s hipotecada/s.

Sexta. - Anotación de suspensión.

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

Séptima. - 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.

COPIAS Y PRESENTACIÓN TELEMÁTICA ANTE 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.

Se solicita que de la tasación se incorpore el certificado de tasación original, sin que se incorpore por

*testimonio o legalización.**

[Suprimir si no procede]*

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.

[*A INCLUIR CUANDO SE INCORPORE EL AFIANZAMIENTO EN LA NOVACIÓN]

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO.

1) El Fiador garantiza las obligaciones contraídas por el Prestatario en esta escritura y en la referida en el Expositivo I, cuyas cláusulas se dan aquí por reproducidas, en los mismos términos y condiciones en ellas 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 garantes o 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 deudora principal. Por consiguiente, el fiador solidario acepta la forma de liquidación de la deuda pactada en la escritura de préstamo hipotecario.
3ª.- El afianzamiento prestado por el garante, se entiende efectuado únicamente como garantía personal, sin depósito de capital e importe alguno.
4ª.- Para la práctica de las notificaciones prevenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la fiadora designa como domicilio el que figura reseñado como propio en la presente escritura, salvo que hubiese notificado fehacientemente al Banco su cambio, pactando expresamente que será admisible cualquier medio de comunicación.

2) El fiador solidario deja afectos al buen fin del presente contrato de fianza todos sus bienes presentes o futuros, y especialmente los que existan a su nombre en el Banco, quedando éste autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que 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 la escritura de préstamo serán de aplicación a los

que efectúe el fiador solidario en cumplimiento de su garantía.

3) El Banco queda expresamente facultado para decidir la ejecución prioritaria de la garantía que prefiera; caso de decidir la ejecución, en primer lugar, de la hipotecaria, los obligados solidarios (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]*

[A INCLUIR CUANDO LA FIANZA FIRMADA EN EL PRÉSTAMO INICIAL SE MANTENGA]

D. [____] y Dª [____], en su condición de Fiadores pactada en la escritura de préstamo objeto de novación referida en el Expositivo I, manifiestan conocer y aceptar los términos de la presente novación y en este acto ratifican los términos de la misma que se entiende plenamente vigente y aplicable en todos sus términos, haciéndola extensiva a la presente novación, garantizando de igual modo las obligaciones contraídas por el Prestatario en la presente y en la/s escritura/s referida/s en el Expositivo I.

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.

- **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.

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

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

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.