SUBROGACIÓN LEY 2/94. DE TIPO FIJO/ VARIABLE A TIPO FIJO. CON CERTIFICACIÓN DEUDA.

MINUTA DE ESCRITURA DE SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON CERTIFICACIÓN DE DEUDA.

MODELO CNCTHPO681-0826

Identificador único de depósito 48001-20110002063- 1841

MINUTA ADAPTADA A LCCI

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

PARTICULARES

PRÉSTAMO INICIAL A INTERÉS FIJO O VARIABLE

PRÉSTAMO A INTERÉS FIJO

CON CERTIFICACIÓN DE DEUDA

SIN BONIFICACIÓN

NÚMERO.....

En.....

a ..... de ..... de

Ante mí, D.....

Notario del Ilustre Colegio de.....

COMPARECEN

De una parte,

D/Dña._____ (datos) y

D/Dña._____ (datos).

De otra parte,

D. _____(datos) y

D. _____ (datos).

*(entre los datos deberá incluirse el **correo electrónico** de los prestatarios)*

*(En caso de haber **fiadores**:)*

Y de otra parte:

D. _____ y D. _____,

*(entre los datos deberá incluirse el **correo electrónico** de los fiadores)*

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

Y de otra parte,

D. _____ y D. _____.

*(entre los datos deberá incluirse el **correo electrónico** de los hipotecantes no deudores)*

INTERVIENEN

De una parte: el/ los dos primero/s, en nombre y representación de 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.

D/Dña._____ 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._____ 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. _____ y D. _____

Interviene/n en su propio nombre y derecho (en lo sucesivo el "**Prestatario**" o el "**Deudor**").

(En caso de haber fiadores)

Y de otra parte,

D. _____ y D. _____,

[si el Fiador es persona física]

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

[si el Fiador es persona jurídica]

en nombre y representación de_____ (en lo sucesivo, el "**Fiador**") *(añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad)*.

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

Y de otra parte,

D. _____ y D. _____.

[si es persona física]

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

[si es persona jurídica]

en nombre y representación de_____ (en lo sucesivo, el "**Hipotecante no Deudor**") *(añadir los datos de la sociedad, la mención del poder o representación, la manifestación de vigencia del apoderamiento o cargo y el juicio de capacidad)*.

EXPONEN

I. Que mediante escritura autorizada en [_____] el [___] de [_____] de [_____], ante el Notario, D. [_____], la entidad "[_____]" hizo un préstamo destinado a [_____]* cuyas condiciones financieras se indican seguidamente, constituyéndose hipoteca sobre la finca que a continuación se describe, todo ello en los términos que constan en dicha escritura y que se dan aquí por reproducidos. De dicho préstamo es actualmente titular el Prestatario en virtud de *la escritura antedicha / de la escritura de compraventa o adjudicación otorgada ante el Notario D. [_____].***

[Se indicará la finalidad del préstamo]*

*[** Se elegirá la opción que corresponda]*

- Las principales condiciones financieras de dicho préstamo son:
  - Capital:
  - Plazo:
  - Tipo de interés ordinario: [___] % nominal anual.
  - *Índice de referencia:**
  - *Margen:**
  - *Periodicidad de la revisión:**
  - Tipo de interés de demora:
  - Periodicidad de las cuotas de amortización:
  - Fecha de vencimiento de las cuotas:
  - Comisión por amortización anticipada:
  - *Comisión por riesgo de tipo de interés***

[Se suprimirá en el supuesto de que el préstamo fuera a interés fijo]*

*[** Eliminar si no procede]*

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

- La situación del referido préstamo al día [_____] es la siguiente:

  a) Capital pendiente de vencimiento:

  b) Vencimientos pendientes de amortización:

  *c) Tipo de interés nominal vigente actualmente:**

  [Se suprimirá en el supuesto de que el préstamo fuera a interés fijo]*

II. Que el Prestatario ha solicitado al Banco la subrogación de éste en la posición de acreedor que ostenta la Entidad "[_____]" (en adelante, la Entidad acreedora) en el préstamo hipotecario referido, para lo cual el Banco ha concedido al Prestatario un préstamo con el fin de pagar la deuda de dicho préstamo, y con el propósito de realizar la subrogación del acreedor de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo.

III. Que tanto las Entidades financieras referidas, como el contrato de préstamo hipotecario, están en el ámbito fijado en el artículo 1º de la Ley 2/1994.

IV. Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2º de la Ley 2/1994 se han desarrollado las siguientes fases en el proceso de subrogación:

1- **Oferta vinculante.** - El Banco presentó al Prestatario la preceptiva oferta vinculante, con todas las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario solicitado.

2- **Aceptación de la oferta y notificación a la entidad acreedora.** - Aceptada la oferta vinculante por el Prestatario, y en su virtud autorizado para ello, el Banco efectuó la notificación y requerimiento a la Entidad acreedora en fecha [_____] para que, en el plazo máximo de siete días naturales, le entregara certificación del importe del débito del préstamo objeto de la subrogación.

3- **Certificación bancaria.** - Atendido el requerimiento recibido por la Entidad acreedora, esta ha remitido al Banco subrogado el día [_____] la certificación acreditativa del importe del débito del Prestatario por el préstamo hipotecario, cuya situación es la siguiente:

a) Capital pendiente de vencimiento: [_____] euros.
Este importe podría resultar inferior si como consecuencia del cumplimiento de los plazos previstos en la Ley 2/1994 y la Ley 5/2019 se produjera el vencimiento y pago de una o varias cuotas del préstamo de subrogación.
b) Comisión por amortización anticipada: [_____] euros.
c) Intereses devengados por el citado capital hasta el día en que va a efectuarse el pago: [_____] euros.
d) *Comisión por Riesgo de Tipo de Interés*, [_____] euros.*
*[*Eliminar en caso de no constar incluida de forma individualizada en la certificación]*

V. El Prestatario declara expresamente que no ha formalizado con la Entidad [_____] novación modificativa del préstamo hipotecario en el plazo establecido en el artículo 2º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo.

VI. Que las condiciones financieras del préstamo pactadas en la presente escritura se corresponden **con la oferta vinculante presentada al Prestatario y con las contenidas en la documentación precontractual** requeridas por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

VII. Que las partes formalizan la presente **escritura de Subrogación de Acreedor en Préstamo Hipotecario**, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Previa.
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 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]*

Primera. PRÉSTAMO PARA SUBROGACIÓN. DISPOSICIÓN Y PAGO A LA ENTIDAD ACREEDORA.

1.- BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. hace un préstamo al Prestatario con el exclusivo propósito de quedar subrogado en el préstamo hipotecario que frente a ellos ostenta el anterior acreedor.

[SE SELECCIONARÁ LOS SIGUIENTES APARTADOS 2 Y 3 CUANDO SE ABONEN LAS COMISIONES JUNTO CON EL PRINCIPAL]

2.- El importe de dicho préstamo asciende a *(consignar la suma de a+b+d*)* euros, y se destinará a satisfacer a la Entidad acreedora el importe del débito del préstamo hipotecario por los conceptos de capital pendiente de vencimiento, *comisión por riesgo de tipo de interés*** y comisión por amortización anticipada que resultan de la certificación bancaria mencionada en el expositivo IV.3.

[El importe bajo la letra d (comisión por riesgo de tipo de interés) únicamente se incluirá cuando así conste de forma individualizada en la certificación, al igual que las referencias a la misma, conforme a la nota siguiente **]*

*[** La mención "comisión por riesgo de tipo de interés" en cursiva deberá eliminarse en el supuesto de que no conste incluida de forma individualizada en la certificación como comisión por riesgo de tipo de interés].*

3.- El importe del préstamo, de acuerdo con el Prestatario, ha sido transferido a la cuenta número [_____] de la Entidad acreedora con finalidad solutoria. Se acompaña a la presente escritura justificante de la transferencia.

El importe correspondiente a los intereses devengados referidos en el apartado c) de la certificación bancaria ha sido transferido a la cuenta número [_____] de la Entidad acreedora, con finalidad solutoria, mediante cargo en la cuenta corriente abierta a nombre del Prestatario en esta entidad. Se acompaña a la presente escritura justificante de la transferencia.

[SE SELECCIONARÁ LOS SIGUIENTES APARTADOS 2 Y 3 CUANDO SE ABONEN LAS COMISIONES CON FONDOS DEL CLIENTE]

2.- El importe de dicho préstamo asciende a *(consignar el importe de a)* euros, y se destinará a satisfacer a la Entidad acreedora el importe del débito del préstamo hipotecario por el concepto de capital pendiente de vencimiento que resulta de la certificación bancaria mencionada en el expositivo IV.3.

3.- El importe del préstamo, de acuerdo con el Prestatario, ha sido transferido a la cuenta número [_____] de la Entidad acreedora con finalidad solutoria. Se acompaña a la presente escritura justificante de la transferencia.

El importe correspondiente a los intereses devengados referidos en el apartado c) de la certificación bancaria, junto con *el importe consignado en el epígrafe b* / los importes consignados en los epígrafes b y d** de la indicada certificación, en concepto de comisión por amortización anticipada *y comisión por riesgo de tipo de interés**, han sido transferidos a la cuenta número [_____] de la Entidad acreedora, con finalidad solutoria, mediante cargo en la cuenta corriente abierta a nombre del Prestatario en esta entidad. Se acompaña a la presente escritura justificante de la transferencia.

[Se elegirá la opción que corresponda. La referida a los epígrafes b y d se incorporará cuando la certificación incluya de forma individualizada la comisión por riesgo de tipo de interés; si no fuese así, se elegirá la referida al epígrafe b]*

Segunda. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR.

1.- Como consecuencia del pago efectuado, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. queda subrogado en la posición jurídica de acreedor, sustituyendo a la entidad "[_____]" en el préstamo hipotecario referido en el exponendo I de esta escritura.

2. Por tanto, el Deudor, D.[___] y Dª [____] queda liberado frente al primitivo acreedor y se constituye en deudor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., en virtud del préstamo que éste le ha concedido con finalidad subrogatoria en la presente escritura.

[EN CASO DE INCLUIRSE COMISIONES EN EL PRÉSTAMO]

La cantidad adeudada de *(consignar la suma de las cantidades a+b+d*)* (en adelante "Préstamo hipotecario subrogado"), será satisfecha por el Deudor al Banco subrogado, en los plazos y condiciones establecidos en la citada escritura de préstamo hipotecario, con las modificaciones de plazo, tipo de interés y la adecuación de otras condiciones inherentes al proceso de subrogación que, en su caso, se convienen en la cláusula Tercera.

[El importe bajo la letra d (comisión por riesgo de tipo de interés) únicamente se incluirá cuando así conste de forma individualizada en la certificación]*

[EN CASO DE NO INCLUIRSE COMISIONES EN EL PRÉSTAMO]

La cantidad adeudada de *(consignar la cantidad a)* (en adelante "Préstamo hipotecario subrogado"), será satisfecha por el Deudor al Banco subrogado, en los plazos y condiciones establecidos en la citada escritura de préstamo hipotecario, con las modificaciones de plazo, tipo de interés y la adecuación de otras condiciones inherentes al proceso de subrogación que, en su caso, se convienen en la cláusula Tercera.

Tercera. MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DEL TIPO DE INTERÉS Y DEL PLAZO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUBROGADO. ADECUACIÓN DE AMORTIZACIONES Y VENCIMIENTOS. COMPENSACIÓN POR REEMBOLSO ANTICIPADO. COMISIONES.

Las nuevas condiciones del tipo de interés del préstamo que seguidamente se establecen, junto con razones de índole interna del Banco subrogado (procesos informáticos) y consecuencias derivadas de la propia subrogación (sustitución del acreedor) hacen necesario adecuar también otras condiciones del

mismo (amortizaciones, lugar de pago, etc.), a cuyo fin, ambas partes convienen en fijarlas de la siguiente forma:

3.1. Duración. Vencimientos. Vencimientos no periódicos.

3.1.1. Duración.

[SE ELEGIRÁ ESTA OPCIÓN EN EL SUPUESTO DE QUE SE MODIFIQUE EL PLAZO DE DURACIÓN DEL PRÉSTAMO].

El plazo de duración del préstamo se *amplía/reduce** en [_____] meses, contados a partir del día siguiente al próximo [___] de [____] ("Día de Inicio"), por lo que concluirá el [_____], fecha de vencimiento de la última cuota.

[Indicar lo que proceda]*

[SE ELEGIRÁ ESTA OPCIÓN EN EL SUPUESTO DE QUE SE MANTENGA EL PLAZO DE DURACIÓN DEL PRÉSTAMO].

El plazo de duración del préstamo se mantiene, por lo que concluirá el [_____], fecha de vencimiento de la última cuota.

*Además, existirá un "período de ajuste", integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de esta escritura y el día anterior al Día de Inicio, ambos inclusive. ***

*[** Suprimir si no hay período de ajuste (si la fecha de formalización coincide con la fecha inicio del cómputo del plazo del préstamo, no existirá "período de ajuste")].*

Se entiende que los años, plazos y períodos en los que se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial está incluido en el cómputo.

3.1.2. Vencimientos.

*Durante el "período 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."**

[Se eliminará este párrafo tanto si no existe "período de ajuste" cuando se modifica el plazo de duración como en el supuesto en que este se mantiene]*

El día [___] 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 reembolso del principal en [_____] cuotas ***mensuales****, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge mediante anexo.

El importe que el Prestatario ha de pagar por cada cuota y los vencimientos se detalla 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, las cuotas ***mensuales**** 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)**].*

3.1.3. 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.

3.2. 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.

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

- Si el reembolso anticipado total tuviera lugar en los diez primeros años contados desde el día en que resulte aplicable el tipo de interés fijo, la comisión o compensación será del [__]%* del capital reembolsado anticipadamente y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera, tal y como este término se define más adelante.

- Si el reembolso anticipado parcial tuviera lugar en los diez primeros años contados desde el día en que resulte aplicable el tipo de interés fijo, 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 2%]*

- Si el reembolso anticipado total tuviera lugar transcurridos los diez primeros años contados desde el día en que resulte aplicable el tipo de interés fijo 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.

- Si el reembolso anticipado parcial tuviera lugar transcurridos los diez primeros años desde el día en que resulte aplicable el tipo de interés fijo 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 [__].

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

3.3. Intereses ordinarios.

3.3.1. 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 3.1.

3.3.2. Importe absoluto de intereses.

En cada vencimiento, 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 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.**

[Suprimir si no hay período de ajuste].*

3.3.3. Tipo nominal.

Los intereses ordinarios se devengarán hasta la finalización del plazo de duración del préstamo a razón del tipo fijo del [__] % nominal anual. *Los intereses durante el "período de ajuste" se devengarán a este mismo tipo.**

[Suprimir si no hay período de ajuste].*

3.4. Comisiones. *[* Elegir según proceda y renumerar en caso de eliminación]*

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.5. Modificación de 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 "Vencimiento anticipado del préstamo por impago", un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal anual pactado 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 de constitución de hipoteca de la escritura referida en el Expositivo I.

3.6. 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, 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.

3.6. Bis. Otros incumplimientos.

Los siguientes supuestos suponen incumplimientos esenciales de este contrato:

- La no inscripción de la subrogación por causas no imputables al Banco en el plazo de tres meses desde la formalización de 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.

3.6. Ter. 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 "Vencimiento anticipado del préstamo por impago", 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.

3.7. 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 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 esta 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 cláusula, 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.

3.8. Compensación.

La deuda que resulte contra el Prestatario por razón de este contrato podrá ser compensada por el Banco con cualquier otro crédito a favor de este, 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.

[NOTA: SÓLO se incluirá la cláusula 3.9 siguiente cuando el tipo de interés del préstamo a subrogar sea a tipo de interés variable. En caso contrario, eliminar]

3.9. Adaptación de la responsabilidad hipotecaria.

Como consecuencia de la modificación del tipo de interés del préstamo pactado en la presente escritura, consistente en el cambio de tipo de interés variable a tipo de interés fijo, las partes acuerdan adaptar la responsabilidad hipotecaria anteriormente pactada a la modalidad de interés fijo, sin que ello suponga una ampliación de la misma.

La responsabilidad hipotecaria queda determinada de la siguiente forma:

a) La cantidad de [____] (1) euros en concepto de capital del préstamo.

b) Los intereses ordinarios convenidos en la presente escritura, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo del [ ] (2) %, limitándose además esta responsabilidad, a los efectos del art. 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de [____] (3) euros.

c) Los intereses de demora, pactados conforme a lo dispuesto en la cláusula "Modificación intereses de demora" de esta escritura, al tipo a efectos hipotecarios del [ ] (4) % nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de [____] (5) euros.

d) Las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 4% del capital del préstamo y los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 0% de dicho capital.

(1) Consignar el importe del préstamo.
(2) Hacer constar el tipo de interés ordinario pactado.
(3) Como regla general, consignar una anualidad de intereses al tipo establecido.

(4) Hacer constar como tipo de interés de demora el ordinario pactado incrementado en 3 puntos.
(5) Como regla general, consignar dos anualidades del tipo de demora establecido en el apartado (4).

Cuarta. BENEFICIOS FISCALES.

Se solicita le sean aplicadas a la presente escritura las exenciones y bonificaciones fiscales y tributarias que sean procedentes, de conformidad con lo establecido en los artículos 7 y 8 de la mencionada Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

Quinta. El Banco podrá solicitar, en el plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde hoy, información registral para confirmar que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en esta escritura y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido la inscripción de la presente escritura en los términos indicados, por motivo atribuible al Prestatario (incluyendo como tal la falta de subsanación de posibles defectos), el Banco podrá optar, comunicándolo al Prestatario, por que cesen de tener efecto alguno las modificaciones pactadas y se mantengan íntegramente subsistentes las condiciones establecidas en la escritura de préstamo hipotecario.

Sexta. 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.

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

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

Séptima. 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.

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

Octava. REGISTRO.

Se solicita del señor Registrador de la Propiedad haga constar en los Libros a su cargo, por medio de los oportunos asientos, la inscripción de la presente escritura.

Novena. 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.

Décima. 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.

No se requiere en este acto traslado a papel de esta escritura.

DECLARACIONES ESPECÍFICAS: CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN. NO ADHESIÓN A ARBITRAJE DE CONSUMO.

Las condiciones generales figuran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de 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.

TASA ANUAL EQUIVALENTE.

La TAE 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 de la operación de 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.

La TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ningún reembolso anticipado, 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 se incluye para su cálculo las ayudas que el propio Banco conceda.

(*Incluir cláusula de afianzamiento solo si hay fiadores)

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 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 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 del Deudor 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, 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 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 efectúen 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]*

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)

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

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

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