NOVACIÓN A HIPOTECA BONIFICADA TIPO FIJO

MINUTA DE ESCRITURA DE NOVACION DE PRESTAMO HIPOTECARIO.

MODELO CNCTHP0691-121219

Identificador único de depósito 48001-20110002063-221

MINUTA ADAPTADA A LCI

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

- PRÉSTAMO INICIAL A INTERÉS VARIABLE
- CAMBIO A HIPOTECA BONIFICADA 2018 A INTERÉS FIJO
- CON Y SIN AMPLIACIÓN DE CAPITAL Y 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.

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**").

(En caso de haber fiadores):

Y de otra parte:

[si el Fiador es persona física]

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

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

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

[si el Fiador es persona jurídica]

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

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

Y de otra parte,

[si es persona física]

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

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

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

[si es persona jurídica]

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

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 (en adelante, el "**Préstamo**". *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. [ ]).

**Suprimir la frase en cursiva cuando no proceda*

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

_____
_____
_____

**Incorporar datos*

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, Pignorante, Hipotecante no deudor (elimínese lo que no proceda),* con antelación suficiente, cumpliendo con los plazos legales exigidos, la siguiente documentación precontractual, legalmente requerida, al objeto de que este tenga pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias de la novación que va a novar:

- Ficha Europea de Información Personalizada ("**FEIN**"),
- Ficha de Advertencias Estandarizadas ("**FiAE**"),
- Proyecto de escritura de Préstamo,
- Documento informativo de la distribución de gastos,
- Información precontractual relativa al seguro de daños que el Prestatario debe mantener en vigor en relación con el inmueble hipotecado, con cláusula de cesión a favor de BBVA por todo el plazo de duración del Préstamo.
- La advertencia al Prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de Préstamo sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación relacionada en los apartados anteriores.

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

IV.- Que en el marco de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, el Banco ha accedido, previa solicitud del Prestatario, a modificar las condiciones *del tipo de interés pactado, de la amortización, así como a ampliar el capital del Préstamo* y modificar el plazo de duración del mismo, o las garantías personales **,* lo que se lleva a cabo con arreglo a las siguientes

** Eliminar los textos en cursiva que no sean de aplicación, y ver 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 Exponen I, en la forma que se indica a continuación.

El Banco ha puesto a disposición del Prestatario, *Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor (elimínese lo que no proceda)*, con antelación suficiente, la información precontractual que se indica en el Expositivo III de esta escritura de novación, de conformidad con lo que dispone la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

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

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

La entrega de la citada documentación así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones bajo los cuales el Banco hace entrega al Prestatario del Préstamo, se recogen en Acta otorgada por [ ] en fecha [ ] y número de protocolo [ ]. *(A cumplimentar por el Notario)*

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

**Se suprimirá el texto en cursiva cuando no proceda.*

1. Intereses ordinarios. Supresión de períodos de interés variable

1.1. Devengo y vencimiento.

El Deudor pagará intereses al Banco ("**intereses Ordinarios**") sobre toda cantidad prestada pendiente de vencimiento. Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula de Duración del Préstamo.

1.2. Importe absoluto de intereses.

En cada vencimiento del período de amortización, 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, 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 durante los que ha estado dispuesto dicho capital, dividiendo el producto por 365.

** Incluir en caso de haber Período de Ajuste.*

1.3. 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 vigente**"). Los intereses durante el Período de Ajuste, si lo hubiera, se devengarán a este mismo tipo.

Quedan por tanto suprimidos los "períodos de interés variable" establecidos en la(s) escritura(s) citada(s) en la parte expositiva.

1bis.- Modificación de intereses de demora.

Las obligaciones dinerarias del Prestatario, dimanantes de esta escritura, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula denominada "Vencimiento Anticipado del Préstamo por Impago", **un interés de demora nominal anual equivalente al tipo de interés ordinario nominal previsto en esta escritura incrementado en [ ]* 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 / "Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca" fijada en la escritura**.*

**Indicar 2% o 3%, según corresponda.*
***Incluir una u otra opción según haya o no ampliación de responsabilidad hipotecaria*

2. Bonificación de tipo de interés

El Banco manifiesta que el "tipo de interés vigente", aplicable en cada "período de interés" que resulte de acuerdo con las reglas y condiciones anteriores, podrá ser objeto de una bonificación **semestral** equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que más adelante se indican, siempre que al menos una de las personas integrantes de la Parte Prestataria mantenga los

productos o servicios que, a su expresa solicitud, tenga suscritos o domiciliados en el Banco y/o la Compañía de Seguros, en las condiciones y requisitos que a continuación se detallan.

Para que en su caso se aplique la correspondiente bonificación la Parte Prestataria debe encontrarse al corriente de sus obligaciones por razón del Préstamo y no tener débitos vencidos pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones.

La formalización de la presente escritura en ningún caso implica la obligación del Banco y/o de la Compañía de Seguros de acceder a contratar con la Parte Prestataria todos o alguno de los productos o servicios relacionados en la presente cláusula.

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

1- **NÓMINA:** se entiende a estos efectos la domiciliación ininterrumpida durante los seis meses previos al mes anterior al que vaya a ser aplicable la bonificación en cuenta abierta en el BBVA, de nómina, pensión, subsidio de desempleo o domiciliación del pago de la cuota de autónomos. La domiciliación de la nómina tendrá que ser por un importe igual o superior a 600,00€ al mes. La domiciliación de la pensión, subsidio de desempleo tendrá que ser por un importe igual o superior a 300,00€ al mes, y la domiciliación del pago de la cuota de autónomos no tiene ningún importe mínimo bastando para cumplir con el requisito que se tenga domiciliado el pago.

2- **SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR:** que deberá contratarse con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el último día del segundo mes anterior al que vaya a ser aplicable la bonificación.

Importe de la Bonificación:

Cuando se mantengan estos dos productos/servicios con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable podrá ser objeto de una bonificación equivalente a [ ] **puntos porcentuales** del tipo de interés ordinario nominal anual.

3- **SEGURO DE AMORTIZACIÓN DEL PRESENTE PRÉSTAMO:** bien sea de Prima Única Financiada (PUF) o Temporal Anual Renovable (TAR). Deberá asegurar al menos la mitad del importe del Préstamo. En el caso de que la mitad del importe del Préstamo concedido sea superior a 150.000€, se deberá asegurar como mínimo este importe. Esta modalidad de seguro deberá contratarse con la Compañía "BBVA Seguros, S.A." o cualquier otra compañía aseguradora perteneciente al Grupo BBVA; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el último día del segundo mes anterior al que vaya a ser aplicable la bonificación.

Importe de la Bonificación:

Cuando se mantenga este producto/servicio con los requisitos expresados, el "tipo de interés vigente" aplicable podrá ser objeto de una bonificación equivalente a [ ] **puntos porcentuales** del tipo de interés ordinario nominal anual.

Importe de la Bonificación máxima:

El Banco aplicará una bonificación máxima semestral sobre el "tipo de interés vigente" equivalente a [ ] **punto porcentual** del tipo de interés ordinario nominal anual, desde la primera revisión del Préstamo, siempre y cuando se mantengan todos los productos o servicios y se cumplan las condiciones y los requisitos indicados.

Sin perjuicio de lo anterior, el Banco aplicará la bonificación máxima desde la novación del préstamo, y durante los seis meses siguientes, aunque el cliente no cumpla las condiciones establecidas de bonificación descritas en esta cláusula.

3. Modificación del plazo de duración del Préstamo*

El plazo de duración del Préstamo se [amplía/reduce]* en _____meses, por lo que concluirá el _____.

** Incluir lo que corresponda.*

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

*** Eliminar cuando no haya modificación de plazo, renumerando las siguientes cláusulas.*

4. Vencimientos y amortización

4.1. Vencimientos en el Período de Ajuste.

Si existe "Periodo de Ajuste", el día anterior al señalado en la estipulación Primera , vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al tipo de interés del __%.

Se denomina Período de Ajuste al integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de esta escritura y el último día del presente mes, ambos inclusive.

4.2. Vencimientos en Período de Amortización con sistema francés.

Se entiende por período de amortización *el resto de** la duración pactada. El día equivalente al día anterior al 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 reembolso de_____ cuotas ***mensuales***, calculadas de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el **Anexo** de esta escritura.

El cálculo del importe que el Prestatario ha de pagar por cada Cuota y los Vencimientos se detalla en la tabla de amortizaciones entregada al Prestatario con anterioridad a la firma de este Contrato en la FEIN**. Dicho importe ha sido calculado considerando el tipo de interés pactado en la cláusula denominada "Tipo nominal".**

Como consecuencia de lo pactado en esta cláusula, las cuotas ***mensuales***, conforme al plazo fijado, 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_____.

A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil posterior.

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

4.3. Vencimientos no periódicos.

Además, siempre que, conforme a lo previsto en esta escritura o a lo acordado por las partes, 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.

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

El Prestatario tendrá la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del Préstamo con las siguientes condiciones:

a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar,

b) que dicho importe no sea inferior a _____euros,

c) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al "tipo de interés vigente" en la citada fecha.

El Prestatario podrá, a su elección, obtener la aplicación del importe a reembolsar bien a reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial, bien a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales.

Si el Prestatario hubiese contratado un seguro accesorio al Préstamo para garantizar su pago, del que será beneficiario el Banco, en caso de cancelación o reembolso total del Préstamo se extinguirá el contrato de seguro, teniendo derecho al extorno de la parte de la prima del seguro no consumida por parte de quien la percibió, salvo que el Prestatario comunique expresamente a la Compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia designando para ello un nuevo beneficiario.

A los efectos del cómputo de plazo para la aplicación de los correspondientes porcentajes establecidos en esta cláusula, para la determinación de la Comisión por reembolso anticipado, se tomará como fecha de inicio de cómputo, la "Fecha de Formalización del Préstamo".

Al tratarse de una novación del Préstamo que supone la modificación del tipo de interés variable por un tipo de interés fijo durante el resto de la vigencia de la escritura, en la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una **compensación o comisión por reembolso anticipado total o parcial** conforme se indica a continuación:

A. Si el reembolso o la amortización anticipada total o parcial tiene lugar **durante los tres primeros años** de vigencia del presente contrato de Préstamo, la comisión o compensación a favor del Banco no excederá del importe de la Pérdida Financiera con el límite del [ ]%* del capital que se reembolse o amortice anticipadamente.
B. Si el reembolso o la amortización anticipada total o parcial tiene lugar **a partir del tercer año** de vigencia del Contrato de Préstamo, no se aplicará ningún tipo de compensación o comisión del capital que se reembolse o amortice anticipadamente.

** No podrá ser superior al 0,15%*

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

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo

restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización según la Orden EHA/2899/2011 en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente en la Fecha de Formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos 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 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.

6. Ampliación del capital del Préstamo*

El Banco hace al Prestatario un Préstamo por importe de ***[cifra en número] €***, como ampliación del anteriormente concedido, que el Prestatario recibe en este acto a su satisfacción, mediante abono en la cuenta corriente a nombre del titular abierta en el Banco, obligándose a devolverlo, conjuntamente con el Préstamo inicial, y a satisfacer intereses sobre las cantidades prestadas pendientes de devolución, con la garantía, modo, plazo y condiciones y con las demás obligaciones pactadas en esta escritura y en la/s escritura/s de Préstamo *y de novación modificativa** relacionada/s en la parte expositiva, en cuanto no resulten modificadas por las que ahora se establecen dándose aquí por reproducidas.

Como consecuencia de esta ampliación, el capital pendiente de amortizar al día de la fecha del Préstamo resultante, es decir, computado el del Préstamo inicial, asciende a la cantidad de…..…… euros., de la que el Prestatario se reconoce deudora del Banco con carácter solidario, teniendo dicha deuda la condición de deuda única.

** Suprimir la frase en cursiva cuando no proceda*

7. Ampliación de la responsabilidad hipotecaria de la finca.*

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada (y solidaria) del Prestatario, el Banco y el *Prestatario / Hipotecante no deudor* (suprímase lo que no proceda)* modifican la hipoteca constituida sobre la finca antes descrita, ampliándola al aseguramiento de las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del Préstamo aquí concedido, y que son las siguientes:

a) La cantidad de _____ (1) euros a que asciende el capital del Préstamo objeto de la ampliación. (Como consecuencia de ello, la cifra total de capital garantizada -inicial y ampliación- resulta ser de ____ euros).

b) Los intereses ordinarios convenidos en la escritura de Préstamo ya citada y en la presente escritura, que a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo del ___ (2) % nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de ____ (3) euros. (Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad –inicial y ampliación- por intereses ordinarios resulta ser de _____ euros).

c) Los intereses de demora, pactados conforme a lo dispuesto en la estipulación "Modificaciónde intereses de demora" de esta escritura de novación, al tipo máximo 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 equivalente al [ ]% (5) del capital del Préstamo. (Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por intereses de demora resulta ser de _____ euros)

d) Las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al ___% (6) del capital objeto de la ampliación 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 ____% (7) del capital objeto de la ampliación del Préstamo. (Como consecuencia de ello la suma total de responsabilidad -inicial y ampliación- por cada uno de estos dos conceptos resulta ser de _____ euros y de _____ euros, respectivamente.)

(1) Consignar el importe ampliado.
(2) Consignar el tipo de interés fijo, contratado sin aplicar bonificación.
(3) Como regla general, consignar una anualidad de intereses conforme al tipo dispuesto en el apartado (2).

(4) Consignar como tipo moratorio el tipo de interés fijo establecido en esta escritura incrementado en un 2% o 3% según corresponda.

(5) Consignar como máximo el 12% del capital del Préstamo.

(6) Consignar el 4%.
(7) Consignar el 0%.

En la escritura de constitución de hipoteca, a que se ha hecho mención en el Expositivo I de la presente escritura, se fijó una cantidad máxima igual al importe de _____ y _____, al tipo máximo del __%, para cubrir en la forma en ella indicada la responsabilidad por intereses ordinarios y de demora, respectivamente, así como un __% para costas y un __% para gastos, y con objeto de facilitar la unificación con las cifras ahora fijadas para esas mismas responsabilidades respecto del capital objeto de ampliación, se modifica aquella cantidad máxima, en la siguiente forma: un [ ]% del capital para garantizar los intereses ordinarios, al tipo de interés fijo del [ ]%; un [ ] % del capital para garantizar los intereses de demora, al tipo moratorio máximo del interés fijo establecido incrementado en un 3%; un 4% para costas; y un 0% para gastos.*

** Se incluirá este párrafo en el caso de que las responsabilidades hipotecarias por el préstamo inicial fueran distintas a las pactadas en la ampliación.*

La 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.

En caso de reclamación judicial, el Banco podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada de conformidad con lo establecido legalmente.

*** Eliminar cláusulas 6 y 7 cuando no haya ampliación de capital, renumerando los siguientes apartados.*

8. Comisiones.

Serán a cargo del Prestatario, además de los gastos de la cláusula correspondiente y el resto de obligaciones pactadas, las siguientes comisiones:

8.1. Comisión de novación modificativa.

El Prestatario queda obligada a abonar al Banco una comisión, por novación modificativa, que se devenga por una sola vez en este acto, por importe de_____ euros.

8.2. Comisión por subrogación de deudor.

Es una comisión a favor del Banco que se genera por la toma de razón por el Banco de la sustitución del deudor hipotecario por otra persona en cualquier transmisión del dominio de la finca hipotecada.

La nueva parte prestataria deberá pagar al Banco la comisión por subrogación de deudor en el momento en que se apruebe la subrogación por el Banco a efectos de la emisión de los recibos del Préstamo a cargo de la nueva parte prestataria.

La comisión por subrogación de deudor se liquidará sobre el capital no vencido del Préstamo, al tipo del [ ]% (con un mínimo de _____ euros).

8.3. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas.

La reclamación por el Banco al Prestatario de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de ___ euros. por cada recibo impagado, que se hará efectiva por el Prestatario en el momento del pago de los débitos previamente reclamados, sin perjuicio de la repercusión a el Prestatario de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la escritura inicial de Préstamo.

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

NOTA: INCLUIR LA OPERACIÓN QUE CORRESPONDA:

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

El Banco, el 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 escritura, realizada conforme al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril (de regulación del Mercado Hipotecario) y demás normas aplicables.

** Elimínese lo que no proceda. Se incluirá valor de tasación*

)

OPCIÓN 2 - Incluir cuando no se haya realizado nueva tasación ni se modifique valor de subasta por no ser inferior al pactado 100% del valor del certificado y coincidir el valor, con el otorgado

para subasta extrajudicial, y no esté protocolizado en la escritura el certificado de tasación realizado para determinar antiguo valor de subasta. Si hay más de una finca, especificar por finca.

Se incorpora como anexo certificado de tasación realizado conforme a la normativa de regulación del Mercado Hipotecario y demás normas aplicables, 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, que equivale al 100 por cien del valor de tasación determinado en el certificado de tasación, sin que se modifique el valor 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.

** Elimínese lo que no proceda*

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

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

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

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

Cuarta.- GASTOS

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

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

- los costes relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta escritura corresponden al Banco.

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

Se ha realizado una nueva tasación con la finalidad de adaptar el PACTO DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA. L*os gastos de tasación del Inmueble que se hipoteca en esta escritura se asumen por el Banco, habiendo sido la misma solicitada por éste al haber renunciado el Prestatario a su derecho a aportar dicha tasación. /El Prestatario ha ejercitado su derecho aportar una tasación del inmueble*

asumiendo su coste. Dicha tasación ha sido aceptada por el Banco, dado que: (i) ha sido certificada por un tasador homologado de conformidad con la legislación vigente y (ii) no se encuentra caducada según lo dispuesto legalmente. El Banco no carga ningún gasto adicional por las comprobaciones que ha realizado sobre dicha tasación.*La modificación del pacto de tasación a efectos de subasta, no constituye un hecho imponible del impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

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

El 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 costas judiciales serán satisfechas de conformidad a lo que determinen los tribunales de justicia.

Por otra parte, el detalle de la distribución de los gastos ha sido informado en la documentación precontractual que le ha sido entregada en tiempo y forma por el Banco al Prestatario.

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

Quinta.- APODERAMIENTO.

La inscripción de esta Escritura es una condición esencial de esta escritura, ya que garantiza un Préstamo que el Prestatario ya ha recibido. Teniendo en cuenta lo anterior, el Prestatario, *el Hipotecante no Deudor y el Fiador**, apoderan expresa e irrevocablemente al Banco, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para llevar a cabo en virtud del poder otorgado, cuantos actos sean necesarios para lograr la inscripción de la hipoteca que se constituye en esta escritura y, en su caso, de los títulos previos a la misma, incluyendo las subsanaciones o aclaraciones de dichos títulos, necesarias en caso de defecto subsanable según la calificación del Registrador de la Propiedad. Y ello a fin de lograr su inscripción, aunque incurra en la figura jurídica de la auto contratación, sin necesidad de que el Prestatario, *el Hipotecante no Deudor y el Fiador**, tengan que firmar de nuevo personalmente ninguna otra escritura o documento, ya que su firma se llevará a cabo por el Banco, en su lugar y representación, por razón del presente apoderamiento. El Banco solo podrá realizar por sí solo esas subsanaciones o aclaraciones siempre que no afecten a las condiciones económicas del Préstamo garantizado.

* *Se suprimirá lo que no proceda.*

Sexta.- 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 diferenciando la TAE sin consideración de bonificaciones y la TAE calculada tomando en cuenta las bonificaciones descritas en la cláusula denominada "Bonificación de Tipo de Interés".

- TAE sin bonificación [ ]%

- TAE con bonificación [ ]%

A efectos de información al Prestatario, se hace constar que la Tasa Anual Equivalente (TAE) ha sido calculada de conformidad con lo previsto en la Ley 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.

(iv) 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 novación), tasación (en su caso), cuenta a la vista (en su caso), gastos de correo, seguro de daños, así como aquellos seguros que bonifiquen, 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.

DECLARACIONES ESPECIALES

1.-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 en relación con cualquier otra relación contractual entre el Banco y cualquiera de los Intervinientes, se podrá realizar por el Banco mediante correo electrónico o cualesquiera otros medios telemáticos o electrónicos.

Como alternativa a las comunicaciones establecidas en el párrafo anterior, el Banco podrá poner a disposición del 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.

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.

2.- DESTINO DEL INMUEBLE HIPOTECADO:

(nota: CUANDO HAYA UN SOLO INMUEBLE HIPOTECADO)

El Prestatario deja expresa constancia de que el inmueble sobre el que constituye la garantía hipotecaria (*):

OPCIÓN 1: SÍ constituye su vivienda habitual

OPCIÓN 2: NO constituye su vivienda habitual pero SÍ constituye la vivienda habitual del hipotecante no deudor

OPCIÓN 3: NO constituye su vivienda habitual ni del hipotecante no deudor.

OPCIÓN 4: NO constituye su vivienda habitual.

(*): ESCOGER LA QUE PROCEDA. ESTA CLÁUSULA DEBE SER COHERENTE CON LA CLÁUSULA DE FINALIDAD DEL PRÉSTAMO SI EL INMUEBLE ADQUIRIDO Y EL HIPOTECADO COINCIDEN.

(nota: CUANDO HAYA MAS DE UN INMUEBLE HIPOTECADO)

El Prestatario deja constancia de que al menos uno de los inmuebles sobre los que constituye la garantía hipotecaria (*):

OPCIÓN 1: SÍ constituye su vivienda habitual

OPCIÓN 2: NO constituye su vivienda habitual pero SÍ constituye la vivienda habitual del hipotecante no deudor

OPCIÓN 3: NO constituye su vivienda habitual ni del hipotecante no deudor.

OPCIÓN 4: NO constituye su vivienda habitual.

(*): ESCOGER LA QUE PROCEDA. ESTA CLÁUSULA DEBE SER COHERENTE CON LA CLÁUSULA DE FINALIDAD DEL PRÉSTAMO SI EL INMUEBLE ADQUIRIDO Y AL MENOS UNOS DE LOS HIPOTECADOS COINCIDEN.

CLÁUSULA ADICIONAL.

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

COMPENSACIÓN

La deuda que resulte contra el Prestatario por razón de este contrato, podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de este, o saldo en el Banco, que la prestataria pudiera tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, la fecha de su

vencimiento, que a este efecto podrá anticipar el Banco, y el título de su derecho, incluso el de depósito.

Los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a alguno o a todos los prestatarios. Los prestatarios dejan afectos al buen fin del presente contrato todos sus bienes presentes o futuros que existan a su nombre en el Banco, quedando este autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que aquéllos incumplan sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo y a la realización de todo tipo de derechos de crédito, efectos mercantiles o títulos valores que, asimismo, puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes.

VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO

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

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

i. Que el Prestatario se halle en mora en el pago de una parte del capital del Préstamo o de los intereses
ii. Que el importe de las Cuotas vencidas y no pagadas equivalgan, al menos:

- Al 3% del importe del capital del 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 que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos a doce (12) meses.

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

iii. Que el Banco haya requerido el pago al Prestatario concediéndole un plazo de, al menos, un (1) mes para su cumplimiento advirtiéndole de que de no ser atendido, el Banco podrá reclamar el reembolso total de la deuda.

OTROS INCUMPLIMIENTOS

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

- **En el caso de que aparezcan cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca,** no conocidas en el momento de otorgamiento de esta escritura o formalizadas con posterioridad, por causas no imputables al Banco, salvo que el Prestatario aporte nuevas garantías que cubran íntegramente el importe del Préstamo, junto con una tasación efectuada por una tasadora homologada y no caducada, en el plazo de dos meses desde que se lo solicite el Banco.

- **En el caso de que el Prestatario no destine el importe del Préstamo a la finalidad pactada** en la cláusula de esta escritura denominada "Finalidad del Préstamo".
- **En el caso de que** el Banco compruebe, bajo un criterio objetivo, que **el Prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente información para la concesión del Préstamo o durante su vigencia.**
- **En caso de deterioro del inmueble hipotecado en más de un veinte por ciento (20%) del valor de tasación inicial,** pero únicamente si es por causas imputables a su propietario, salvo que el Prestatario ofrezca nuevas garantías igualmente seguras para cubrir el valor de la depreciación en el plazo de dos (2) meses desde que se lo solicite el Banco. La pérdida de valor deberá acreditarse mediante tasación actualizada realizada por una tasadora homologada y no caducada. Dicha tasación podrá ser aportada por el Banco si el Prestatario no lo hace en el plazo de un mes a contar desde que el Banco le requiera a tal efecto.

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

a) 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.

b) La sumisión expresa, si la hubiera, a Juzgados y Tribunales.

III.) Atención al cliente. Medidas de protección

1. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

● Datos de contacto del servicio de atención al cliente	Servicio de Atención al Cliente: Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid e-mail: servicioatencioncliente@bbva.com Teléfono: 900 812 679
● Defensor del cliente	En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente, el cliente puede dirigirse en segunda instancia al: Defensor del Cliente del Grupo BBVA: Apartado de Correos 14460. 28080 Madrid e-mail: defensordelcliente@bbva.com

2. DEPARTAMENTO DE CONDUCTA DE MERCADO Y RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con la resolución del Servicio de Atención al Cliente del Banco o la resolución del Defensor del Cliente, o transcurridos quince días desde la presentación de la queja o reclamación en el Servicio de Atención al Cliente sin obtener respuesta del mismo, en caso de que la reclamación o queja verse sobre un servicio de pago; un mes si la queja o reclamación no versa sobre un servicio de pago y el cliente es un consumidor residente en la Unión Europea, y dos meses si la queja o reclamación no versa sobre un servicio de pago y el cliente es un consumidor no residente en la Unión

Europea o es un no consumidor, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (91.338.88.30): o por escrito dirigido a este Departamento, sito en C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid, o por vía electrónica en la página http://www.bde.es.

3. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

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

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Las referencias que se realizan en esta cláusula a "**contrato**" se entenderán realizadas indistintamente a minuta, escritura, póliza, o el documento de que se trate donde esté incorporada esta cláusula.

Los datos personales facilitados en el marco del presente contrato serán tratados por BBVA de acuerdo con el tratamiento de datos personales que el Interviniente tiene aceptado con BBVA.

* INCLUIR CUANDO, APARTE DE LOS DATOS DE TITULARES, TAMBIÉN HAYA DATOS DE OTROS INTERVINIENTES COMO, REPRESENTANTES, DATOS DE PERSONAS DE CONTACTO, Y GARANTES

Asimismo, por "**Intervinientes**" se hará referencia conjunta al titular del contrato (o, si actúa representado, a su Representante) y, en su caso, al Garante y a la Persona de Contacto indicada en el contrato.

BBVA y el titular del Contrato declaran y garantizan que, con anterioridad al suministro al otro de cualquier dato personal de cualquier persona física involucrada en la ejecución del presente Contrato, habrá (i) informado a tal persona física sobre el tratamiento que se llevará a cabo sobre los datos del contrato, así como (ii) cumplido con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la correcta cesión de los datos personales, sin que se deba realizar ninguna actuación adicional frente a dicho afectado en términos de información y, en su caso, consentimiento.

BBVA y el titular del Contrato, como responsables del tratamiento, informan que:

(i) los datos personales (datos identificativos, de contacto, de firma, así como los que puedan figurar en la documentación acreditativa de la representación) de los Representantes que actúan en nombre y representación de cada uno de ellos en el presente Contrato;

(ii) los datos personales (datos identificativos y de contacto) de las Personas de Contacto que se indiquen en el presente Contrato a efectos de notificaciones o de aquellas otras que se pudieran indicar con posterioridad;

(iii) los datos personales (datos identificativos, de contacto, de firma) o aquellos otros que pudiera proporcionar con posterioridad la persona que interviene en su condición de Garante en el presente Contrato; serán tratados con la finalidad de gestionar el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de lo dispuesto en el presente Contrato, siendo aplicable el apartado (iii) anterior exclusivamente a BBVA como responsable del tratamiento.

BBVA, con respecto a los datos de los Intervinientes (a excepción de las Personas de Contacto), y, en su caso el titular del Contrato en relación con los datos del Representante de BBVA, tratarán los datos de los citados afectados para la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo a los efectos de que puedan cumplir con las obligaciones de recogida de información e identificación, así como de suministro de información sobre operaciones de pago a las autoridades de otros países, dentro y fuera de la Unión Europea, sobre la base de la legislación de algunos países y acuerdos firmados entre los mismos.

BBVA y el titular del Contrato conservarán los datos personales de los Intervinientes (personas físicas) durante la vigencia de este Contrato. Una vez finalizado, quedarán bloqueados durante los plazos de prescripción legal, con carácter general 10 años por normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y hasta 21 años en el caso de financiaciones hipotecarias. Transcurridos los plazos de prescripción legal, los datos serán destruidos.

Ni BBVA ni el titular del Contrato cederán a terceros los datos personales de los Intervinientes, salvo que la ley así lo establezca. En el enlace http://bbva.info/empresasdatos se facilita información sobre los destinatarios que prestan servicios a BBVA y que podrían acceder a los datos personales de los Intervinientes (personas físicas). Además BBVA informa a los Intervinientes (personas físicas) que, para la misma finalidad que la indicada en el párrafo anterior, determinadas sociedades que prestan servicios a BBVA podrían acceder a sus datos personales (transferencias internacionales de datos). Dichas transferencias se realizan a países con un nivel de protección equiparable al de la Unión Europea (decisiones de adecuación de la Comisión Europea, cláusulas contractuales tipo así como mecanismos de certificación) Para más información los citados Intervinientes pueden dirigirse al Delegado de Protección de Datos de BBVA en la siguiente dirección de correo electrónico: dpogrupobbva@bbva.com

Los destinatarios que prestan servicio, en su caso, al titular del Contrato, se detallan en el Anexo 1 que a estos efectos facilita, si aplica, el titular del Contrato.

Los Intervinientes podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante un escrito al que se acompañe una copia de un documento acreditativo de su identidad en función de frente a quien se ejerciten, respectivamente, en las siguientes direcciones: BBVA: derechosprotecciondatos@bbva.com y en la dirección que consta en el encabezamiento del presente Contrato, y al titular del Contrato: a la dirección que consta en el encabezamiento del presente Contrato.

Asimismo, si los Intervinientes consideran que no se han tratado sus datos personales de acuerdo con la normativa de protección de datos, pueden contactar con el Delegado de Protección de Datos de BBVA y del titular del Contrato, si lo tuviera, en las siguientes direcciones: para BBVA: dpogrupobbva@bbva.com, y para el titular del Contrato: a la dirección que consta en el encabezamiento del presente Contrato. Asimismo, podrán presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

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

CLÁUSULA ADICIONAL BIS).- VENTA EXTRAJUDICIAL:

Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria referida en el expositivo, convienen expresamente las partes la posibilidad de venta extrajudicial de la/s

finca/s hipotecada/s, solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, de acuerdo con el artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

A estos efectos, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el *Prestatario / el Hipotecante no Deudor** designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

** Se suprimirá lo que no proceda*

A los efectos de lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes establecen como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta, el mismo que se ha fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, no siendo el tipo de subasta inferior al valor de tasación y como domicilio a efectos de notificaciones el que consta en la escritura de constitución de hipoteca.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la vivienda *SI/NO* tiene el carácter de vivienda habitual del prestatario.*

**Respecto a SI/NO indicar lo que proceda.*

[Sólo si hay Fiadores/Garantía Personal]

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO

D. _____y Dª. _____ garantiza(n) las obligaciones contraídas por la Parte Prestataria en esta escritura, en los mismos términos y condiciones en ella expresados, constituyéndose en fiador(es) obligado(s) frente al Banco, que acepta, para responder del pago **solidariamente** (entre sí y) con el deudor principal, con renuncia expresa a los beneficios de orden o excusión y división, con arreglo a los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y 1144, 1822, 1831 y concordantes del Código Civil, mientras no queden totalmente canceladas las obligaciones que se garantizan.

Además, dicho(s) fiador(es) solidario(s) acepta(n) la forma de liquidación de la deuda que se ha pactado en esta escritura, así como la sumisión jurisdiccional establecida en la misma, con expresa renuncia de cualquier otro fuero, y respecto a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señala(n) como domicilio, a efectos de notificaciones, el que figura en su comparecencia.

El (Los) fiador(es) solidario(s) consiente(n) desde ahora, a todos los efectos, las moratorias o facilidades que el Banco conceda a la Parte Prestataria así como las modificaciones de las condiciones de la operación de Préstamo que se formaliza en esta escritura que puedan convenir en el futuro el Banco y la Parte Prestataria, siempre y cuando no supongan aumento de la cuantía del Préstamo o del tipo de interés y comisiones.

El (Los) fiador(es) solidario(s) releva(n) al Banco de toda obligación de notificarle la falta de pago del deudor, salvo lo dispuesto en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las reglas sobre pagos y su imputación prevista s en esta escritura serán de aplicación a los que efectúe(n) el (los) fiador(es) solidario(s) en cumplimiento de su garantía.

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 garantes responderán

solidariamente por la diferencia entre lo obtenido en la ejecución hipotecaria y, deducidos los gastos, por el saldo total que el Préstamo presente.

En el supuesto de que alguno/s de los prestatarios fuese declarado en situación legal de concurso, el fiador/es acepta que el voto favorable del Banco al Convenio correspondiente no modificará la responsabilidad asumida por dicho fiador(es) en virtud de la presente garantía.

Se aplicará a cada uno de los fiadores la cláusula de "Compensación", en sus mismos términos, respecto a las deudas que cada uno de ellos pudiera tener respectivamente.

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.

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

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)

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