

CLÁUSULAS DE SUBROGACIÓN EN PRÉSTAMO PROMOTOR POR ADQUIRENTES DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, ADAPTADAS A LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO (1220)

Identificador único de depósito 48001-20110002063-831

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

Forma de pago.

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

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

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

Solidaridad.

Cuando concurren como deudores más de una persona en las obligaciones derivadas de esta escritura, se entenderán asumidas con carácter solidario las deudas de tales personas frente al Banco.

En el supuesto de que alguno/s de los prestatarios, fiadores o avalistas, en su caso, fuese declarado en situación legal de concurso y el Banco votase favorablemente el Convenio correspondiente que resulte aprobado, el Banco podrá dirigirse contra el resto de los obligados del presente contrato de acuerdo con lo previsto en el mismo.

Indivisibilidad.

Mientras sea deudor del Banco la actual parte prestataria, la totalidad de los débitos vencidos derivados del **(de los) préstamo(s) una vez cumplidas las condiciones que se establecen en la cláusula 7ª, apartados C), D) y E)***, que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se considerará, a los efectos del art. 1.169 del Código Civil, como una deuda única, sobre la cual el acreedor no está obligado a admitir pagos parciales.

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

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

Imputación de pagos.

El Banco podrá determinar libremente a qué operaciones o conceptos aplicará las cantidades que reciba del prestatario o queden disponibles a favor del mismo, salvo que para supuestos concretos una Ley establezca otra forma de aplicarlas.

Compensación.

La deuda que el prestatario asume por este préstamo puede ser compensada por el Banco con cualquier importe o derecho que el prestatario tenga a su favor en el Banco. Por tanto, en el supuesto de impago por el prestatario, el Banco podrá cobrar la deuda vencida del préstamo, aplicando el importe que tenga a su favor el prestatario (o cualquiera de ellos, si son varios) en una cuenta corriente, un depósito o cualquier otro contrato que haya firmado con el Banco del que se derive un saldo a favor del prestatario, aunque aún no haya vencido ese contrato.

Si la compensación se realiza con importes en efectivo en cuentas corrientes, el Banco la podrá realizar de forma directa (es decir, aplicando directamente el saldo de la cuenta al pago del préstamo). Si son depósitos, el prestatario autoriza irrevocablemente al Banco para vencerlos anticipadamente y aplicar el importe del depósito al pago del préstamo. Si son valores depositados en el Banco, el prestatario otorga al Banco en este acto un mandato para que proceda a venderlos en tales situaciones y aplicar el importe de la venta al pago de la deuda del préstamo. Si se trata de fondos de inversión, el Banco ejercerá en representación del prestatario el derecho de reembolso del fondo y aplicará el importe del reembolso al pago del préstamo.

Si son varios prestatarios, el Banco podrá compensar la deuda del préstamo con cualquier saldo positivo que tenga en otro producto bancario cualquiera de los prestatarios.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA Y OTROS POSIBLES PROCEDIMIENTOS JUDICIALES.

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

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

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

- **El tipo de subasta.** Se establece como precio en que los interesados tasan las fincas y para que sirva de tipo en la subasta las cantidades que figuran en el cuadro que se acompaña a la presente, las cuales no son inferiores al 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.**

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

Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de _____ EUROS, la cual no es inferior al 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.***

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

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

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

- **El título ejecutivo.** Para poder reclamar la deuda en caso de impago del préstamo, el Banco necesita aportar los documentos que, por ley, son calificados como "título ejecutivo". A estos efectos:

- El prestatario accede a que tengan carácter ejecutivo las segundas copias de la presente escritura que solicite el Banco, sin necesidad del cumplimiento de requisitos adicionales. El prestatario y el Banco solicitan al Notario que así lo haga constar en el pie y nota de expedición.
- Este préstamo ha sido formalizado con la intervención del Notario que se señala, a todos los efectos, incluso a los previstos en el número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y legislación concordante.
- Si se produce el impago del préstamo, y dado que la cantidad a reclamar es líquida, el Banco podrá acudir a la vía ejecutiva con el fin de recuperar el capital del préstamo, los intereses, comisiones y gastos, de acuerdo con el número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes.
- El Banco podrá iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria tras declarar el vencimiento anticipado del préstamo, de conformidad con lo establecido en las respectivas cláusulas "VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO" y "VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO", según los casos.
- El Banco podrá iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria, sin necesidad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo conforme al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando se produzca el impago de cuotas de al menos tres plazos mensuales o un número de cuotas que suponga el incumplimiento de la obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.
- Se pacta expresamente que, a efectos meramente procesales, para que quede acreditada la deuda de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar la certificación del saldo deudor resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, referida en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, en la forma convenida en esta escritura, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517.2 y demás disposiciones legales complementarios de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para el ejercicio de la acción ejecutiva bastará la presentación del título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517.2 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación referida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley.

- Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, a tipos distintos del vigente desde hoy, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletín Oficial del Estado" del tipo que deba tomarse en consideración.

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

VENTA EXTRAJUDICIAL.

Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá instar el Banco la venta extrajudicial a que se refiere el artículo 129 de la Ley Hipotecaria para el caso de la falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

El valor en que los interesados tasan las fincas para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio del hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la cláusula 10ª para los procedimientos judiciales, y se dan aquí por reproducidos.

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

CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.

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

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

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

La parte prestataria faculta al Banco para contratar en su nombre el seguro de incendios y de daños, así como abonar las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la parte prestataria, en el caso de que, requerida a tal

efecto por el Banco, no le acreditara su contratación en el plazo de quince días naturales desde la recepción de dicho requerimiento.

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

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

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

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

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

SUBROGACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en esta escritura por su causante, no surtirá dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa. No obstante lo anterior, en el supuesto previsto en el apartado F) / I)* de la cláusula 7ª, el cumplimiento por el Banco de los requisitos exigidos en la LCCI de entrega de la documentación precontractual, relacionada en la cláusula siguiente, implicará que el acreedor está en disposición de aceptar la subrogación del adquirente, entendiéndose que el Banco la consiente el día del otorgamiento de la escritura de compraventa, una vez recibida una copia simple de la misma.

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

En todo caso, será además necesario:

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

- que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo asimismo de la inscripción,

- que en la escritura de transmisión se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo.

- que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos.

- que se encuentre vigente el seguro de incendios y daños de la finca transmitida en las condiciones previstas en la cláusula "CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA".

DOCUMENTACIÓN PRECONTRACTUAL.

A efectos de lo dispuesto en la cláusula anterior, el Banco estará en disposición de consentir la subrogación de los compradores de los inmuebles hipotecados en los respectivos préstamos cuando haya entregado a los mismos o, en su caso, a los fiadores y demás garantes personas físicas, con antelación suficiente, cumpliendo con los plazos legales exigidos, la siguiente documentación precontractual, legalmente requerida, al objeto de que aquellos tengan pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias del préstamo en el que se van a subrogar

- la Ficha Europea de Información Normalizada ("**FEIN**"),
- la Ficha de Advertencias Estandarizadas ("**FIAE**"),
- el documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés,
- el proyecto de contrato,
- el documento informativo de la distribución de gastos,
- la información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este préstamo, y en relación con el inmueble hipotecado, el prestatario, en su caso, vaya a contratar,
- la advertencia al prestatario y, en su caso, al fiador, de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública de compraventa con subrogación sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación relacionada en los apartados anteriores.

La anterior documentación precontractual se complementará con la manifestación firmada por el prestatario y, en su caso, el fiador, en la que declare haber recibido la citada documentación y que se le ha explicado su contenido.

Una vez haya comparecido el adquirente prestatario y, en su caso, el fiador, ante el Notario, en el plazo legalmente establecido, la entrega de la citada documentación así como la comprobación de la plena comprensión de los términos y condiciones del préstamo en el que se subroga el adquirente del inmueble hipotecado, se recogerán en una Acta otorgada por el Notario autorizante de la escritura de compraventa con subrogación.

VENCIMIENTOS DE CUOTAS EN EL PERÍODO DE AMORTIZACIÓN.

El período de amortización es el período de tiempo en el que el prestatario devuelve capital e intereses del préstamo en el que se subrogó y, en consecuencia, reduce su deuda con el Banco. El período de amortización comienza una vez finalizado el período de carencia, bien por conclusión anticipada del mismo, es decir, el primer día del mes siguiente al del otorgamiento de la escritura de compraventa con subrogación, bien por terminación ordinaria del período de carencia, es decir, el día [] de [] de []. *

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

El préstamo se amortizará mediante ___ cuotas **mensuales/trimestrales/semestrales*** que comprenderán un importe correspondiente a capital del préstamo e intereses. Se calculan de acuerdo con el sistema francés de amortización, cuya fórmula se recoge en el **Anexo I** de esta escritura. El vencimiento de las cuotas, esto es, la fecha en la que deberán pagarse, será el día equivalente al día anterior al inicio de cada uno de los **meses/trimestres/semestres*** comprendidos dentro del período de amortización.

El vencimiento que recaiga en día inhábil o que no tuviera equivalente se entenderá que se produce en el día hábil inmediatamente anterior manteniendo, en todo caso, la fecha valor que correspondería.

El cálculo del importe que el prestatario ha de pagar por cada cuota y los vencimientos se detallarán en la tabla de amortización que se entregará al prestatario con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa con subrogación en la FEIN. **Dicho importe se calculará considerando el tipo de interés aplicado inicialmente, por lo que se modificará según las revisiones del tipo de interés pactadas que fuesen aplicables, en su caso.**

Vencimientos en caso de reembolso anticipado

Cuando se lleve a cabo un reembolso anticipado conforme a lo previsto en esta escritura vencerán los intereses sobre el capital que se amortiza. Esos intereses se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido.

*** Elimínese lo que no proceda.**

INTERESES ORDINARIOS.

Los intereses ordinarios son el precio del préstamo en el que se ha subrogado el adquirente del inmueble hipotecado y que éste acepta pagar al Banco como retribución de dicho capital del préstamo.

Los intereses ordinarios se devengarán según el tipo nominal anual que se determina en esta cláusula.

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

Pago de intereses.

Las fechas de pagos de intereses son las mencionadas en la cláusula anterior denominada "VENCIMIENTOS DE CUOTAS EN EL PERÍODO DE AMORTIZACIÓN", y que se detallarán en la tabla de amortización en la FEIN que se entregue al adquirente con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa con subrogación.

No obstante lo anterior, en el período comprendido desde la citada fecha de formalización de la escritura de compraventa con subrogación y el último día del mes en que se haya realizado la misma (período de ajuste), se devengarán únicamente intereses ordinarios al mismo tipo de interés que se establezca para el Período de Interés Inicial que se indica en el apartado siguiente. La fecha de pago de estos intereses ordinarios será el último día del mes de formalización de la citada escritura.

Cómo se calculan.

Los intereses ordinarios se calcularán, en cada vencimiento del período de amortización, multiplicando el capital pendiente de devolución en ese momento por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y

por número de días comerciales (considerando un año de 360 días) del período de liquidación, dividido por trescientos sesenta.

Durante el período de ajuste indicado en el apartado anterior, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital del préstamo en el que se subroga el adquirente por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días naturales del período de liquidación, dividiendo el producto por trescientos sesenta y cinco. A estos efectos, no se incluirá en el cálculo de los intereses el día de la formalización de la escritura de compraventa con subrogación.

Períodos de interés y tipo de interés.

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

- **Tipo de interés vigente en cada período de interés**

Es el tipo nominal anual que se aplica para el cálculo de los intereses ordinarios. Para determinar este tipo nominal, la duración del préstamo en el que se subroga el adquirente se divide en distintos **períodos de interés**, que son el Período de Interés Inicial y sucesivos Períodos de Interés Variable, conforme se indica a continuación.

En cada uno de dichos períodos de interés el tipo nominal ("**Tipo de Interés Vigente**") permanecerá invariable.

- **Período de Interés Inicial**

Este período de interés tiene una duración de [] meses, a contar desde el día siguiente a la finalización del período de ajuste referido en el apartado anterior "PAGO DE INTERESES.

El Tipo de Interés Vigente durante el Período de Interés Inicial será el resultante de adicionar un Diferencial de [] puntos porcentuales al ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL, o en su caso, al ÍNDICE SUSTITUTIVO, que a continuación se indican, correspondiente al valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a aquella en la que se inicie el Período de Interés Inicial haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado. Los intereses durante el período de ajuste se devengarán a este mismo tipo.

- **Períodos de Interés Variable**

Los Períodos de Interés Variable comienzan al día siguiente de la finalización del Período de Interés Inicial. Cada Período de Interés Variable tiene una duración de **seis meses/doce meses***, *excepto el último, que comprenderá [] meses.**

*** Elimínese lo que no proceda.**

En cada Período de Interés Variable, el Tipo de Interés Vigente será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se calcula sumando al índice de referencia un diferencial constante (el "**Diferencial**"). Se detalla a continuación el índice de referencia y el Diferencial correspondiente que se utilizarán, distinguiéndose entre "Índice de Referencia Principal" e índices de referencia sustitutivos.

Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 del Banco de España, y se definen en el Anejo 8 de la misma, y Circular 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Circular 5/2012, a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará

el **valor** del índice que en el tercer mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se inicie el correspondiente período de interés haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado:

ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO". ("EURIBOR").

Es el índice publicado con dicho nombre en el Boletín Oficial del Estado ("BOE") por el Banco de España o aquel otro que le pudiera sustituir en el futuro. Cuando se utilice este índice, el Tipo de Interés Vigente será el valor del citado índice que en el tercer mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se inicie el correspondiente período de interés haya sido publicado en el BOE más un Diferencial de [] puntos porcentuales.

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

En caso de que desapareciera el Euribor, se aplicará como Índice de Referencia, el tipo de rendimiento interno del mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, definido en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España (en adelante, el "**Tipo de Rendimiento Deuda Pública**"), e igualmente publicado en el BOE por el Banco de España.

Cuando se utilice este índice, el Tipo de Interés Vigente será el valor del citado índice que en el tercer mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se inicie el correspondiente período de interés haya sido publicado en el BOE más un Diferencial de [] puntos porcentuales.

SEGUNDO ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: TIPO IRS.

En el caso de que tanto el Euribor como el Tipo de Rendimiento Deuda Pública desaparecieran, se utilizará como Índice de Referencia el definido en la normativa como Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años definido en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España (en adelante, el "**Tipo IRS**"), e igualmente publicado en el BOE por el Banco de España.

Cuando se utilice este índice, el Tipo de Interés Vigente será el citado índice que en el tercer mes inmediatamente anterior a la fecha en la que se inicie el correspondiente período de interés haya sido publicado en el BOE más un Diferencial de [] puntos porcentuales.

Si en los 120 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés no hubiese sido publicado por el Organismo correspondiente, o el que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente, se utilizará el primer índice de referencia sustitutivo y, si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo, se utilizará el segundo índice de referencia sustitutivo.

▪ **Modificaciones del Tipo de Interés Vigente.**

El Tipo de Interés Vigente quedará determinado automáticamente por aplicación de las reglas anteriores sin que sea necesario ningún acuerdo adicional o declaración de las partes.

El Banco comunicará al prestatario el Tipo de Interés Vigente para un período de interés cuando el Tipo de Interés Vigente resulte distinto del aplicable en el período anterior. La comunicación se realizará con una antelación mínima de quince días naturales antes de que la modificación del Tipo de Interés Vigente se aplique. En la comunicación el Banco informará de:

- a) La variación del coste total del préstamo que implica dicha modificación.
- b) El importe de cada uno de los pagos (cuotas) que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés.
- c) En su caso, los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste se modifica por haberse acordado contractualmente.

BONIFICACIÓN DE TIPO DE INTERÉS.

El Banco manifiesta que el Tipo de Interés Vigente aplicable conforme a las reglas y condiciones pactadas en la anterior cláusula denominada "INTERESES ORDINARIOS" podrá ser objeto de una bonificación semestral ("**Período de Revisión Semestral**") equivalente a los puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual que se indican en el apartado "Importe de la Bonificación".

La Bonificación de Tipo de Interés, según lo establecido en esta cláusula, y en su caso, es un beneficio que el prestatario puede obtener, y pagar así un tipo de interés más bajo, respecto del tipo establecido en la cláusula denominada "PERÍODOS DE INTERÉS Y TIPO DE INTERÉS" cuando concurren determinadas condiciones detalladas a continuación:

- (i) que al menos uno de los prestatarios mantenga suscritos o domiciliados productos o servicios bancarios que den derecho a la bonificación, que hayan sido contratados por el prestatario o con la intermediación del Banco;
- (ii) que la hipoteca recaiga sobre una vivienda, plaza de garaje o trastero, y
- (iii) que el prestatario se encuentre en todo momento al corriente de sus obligaciones por razón del préstamo concedido en la presente escritura y no tenga deudas vencidas pendientes de pago al Banco por razón de cualquier otra operación.

La formalización de la presente escritura en ningún caso implica que el Banco esté obligado a ofrecer o contratar con el prestatario los productos o servicios que dan derecho a la bonificación.

El prestatario no está obligado a contratar productos o servicios con el Banco como consecuencia de este préstamo, salvo la cuenta corriente que es necesaria para realizar los pagos del mismo, y el seguro de daños con una compañía de seguros en los términos que se describen en la cláusula denominada "CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA". No obstante, la contratación voluntaria para el prestatario de algunos productos o servicios puede producir una bonificación del tipo de interés en los términos que se establecen en esta escritura.

Esta bonificación se aplicará desde la finalización del Período de Interés Inicial. En todo caso, deberá coincidir con el inicio del Período de Interés siguiente a la fecha en que se acredite el cumplimiento de las condiciones para obtener la bonificación.

El Tipo de Interés Vigente aplicable en cada Período de Revisión Semestral podrá ser objeto de una bonificación de tipo de interés que se restará del Tipo de Interés Vigente. La bonificación se aplicará en función de la contratación de los productos y servicios siguientes, cumpliendo con las condiciones y requisitos que para cada caso se especifican:

- 1- NÓMINA o PENSIÓN: 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 corriente abierta en el Banco, 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 o subsidio de desempleo tendrá que ser por un importe igual o superior a 300,00 € al mes.
 - 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 Allianz Seguros y Reaseguros, S.A.” o cualquier 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 o servicios con los requisitos expresados, el Tipo de Interés Vigente aplicable en cada Período de Revisión Semestral 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 préstamo. Cuando la mitad del importe del préstamo concedido sea superior a 150.000 € se deberá asegurar como mínimo este importe. Esta modalidad de seguro tendrá que 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 o servicio con los requisitos expresados, el Tipo de Interés Vigente aplicable en cada Período de Revisión Semestral podrá ser objeto de una bonificación equivalente a [___] puntos porcentuales del tipo de interés ordinario nominal anual.

Importe de la Bonificación máxima

No obstante lo anterior, el Banco aplicará una bonificación máxima semestral del tipo de interés equivalente a [___] punto porcentual del tipo de interés ordinario nominal anual, desde la primera revisión del Período de Revisión Semestral, siempre y cuando se mantengan todos los productos o servicios y se cumplan las condiciones y los requisitos indicados.

Bonificación por Eficiencia Energética.*

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

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

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

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

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

El promotor entregará al Banco un certificado de conformidad con el RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en el que se acredite que la vivienda no excede de los parámetros indicados.

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

*** Elimínese si no procede.**

TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE VARIABLE).

La TAE Variable 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 Variable el prestatario puede conocer y comparar el coste del préstamo a día de hoy.

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

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

- (i) que el préstamo se mantiene vigente durante el plazo de duración acordado;
- (ii) que todas las partes cumplen las obligaciones establecidas en el mismo;

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

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

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

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

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

COMISIONES Y COMPENSACIONES.

El prestatario deberá pagar al Banco las siguientes comisiones en el momento y cuantía que se indican a continuación.

Comisión por subrogación del deudor.

Es una comisión a favor del Banco que se genera cuando el Banco consienta la sustitución como deudor de otra persona que adquiriera el inmueble hipotecado.

El nuevo prestatario 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 del nuevo prestatario.

La comisión por subrogación de deudor se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del [___] % (con un mínimo de [____] euros). No obstante, la comisión que se genere a favor del Banco por la subrogación en la adquisición al promotor del inmueble hipotecado será del [___] % (con un mínimo de [____] euros).

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

Es la cantidad a pagar al Banco como compensación o comisión cuando el prestatario decida reembolsar o amortizar de forma total o parcial y anticipadamente el capital del préstamo, y sólo se devengará en los supuestos que se establecen en esta cláusula.

El prestatario deberá pagar al Banco esta compensación o comisión cuando se produzca un pago al Banco para el reembolso o amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo.

El importe de esta compensación o comisión será el siguiente:

- **En el caso de que el reembolso o amortización anticipada de capital del préstamo tenga lugar durante la vigencia de un Período de Interés Variable:** en dicho supuesto, si tuviera lugar durante los cinco primeros años de vigencia del presente contrato de préstamo, la compensación o comisión será del **0,15 %** del capital que se reembolse o amortice anticipadamente y no excederá del importe de la Pérdida Financiera, tal y como este término se define más adelante. Si tuviera lugar transcurridos los cinco primeros años de vigencia, no se devengará comisión o compensación alguna.
- **En el caso de que el reembolso o amortización anticipada de capital del préstamo tenga lugar durante la vigencia del Período de Interés Inicial o durante el período de ajuste:** en dicho supuesto, la compensación o comisión será del **2 %** del capital que se reembolse o amortice anticipadamente al producirse dentro de los diez primeros años de vigencia del préstamo y no excederá del importe de la Pérdida Financiera.

A los efectos de esta cláusula se entiende por **Pérdida Financiera** (sufrida por el Banco y calculada proporcionalmente al capital que se reembolse) la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo, en dicho momento, 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 el diferencial se fijará en la FEIN que se entregue al adquirente que pretenda subrogarse en el préstamo.

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

- **En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada,** durante los tres primeros años de vigencia del presente préstamo, será del **0,15 %** del capital que se reembolse anticipadamente y no excederá del importe de la Pérdida Financiera tal y como a este término se ha definido más arriba. Transcurridos los tres primeros años de vigencia del presente préstamo no se podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de

novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del presente préstamo, de un tipo de interés fijo.

La novación se refiere a un futuro posible acuerdo entre el prestatario y el Banco para modificar determinadas condiciones del préstamo. La subrogación se refiere al supuesto de que otra entidad de crédito ocupe la posición de acreedor, en sustitución del Banco, pagando a éste toda la cantidad que se adeude por el préstamo, incluyendo todo el capital pendiente de vencimiento. Para ambos casos se trata de una comisión o compensación que deberá pagar el prestatario.

GASTOS DEL ADQUIRENTE PRESTATARIO.

Cada parte asumirá los gastos y tributos que por ley le correspondan y se distribuirán de la siguiente forma:

- los gastos notariales relativos a la escritura de compraventa con subrogación se repartirán de la siguiente manera: el coste de los aranceles notariales corresponden al adquirente y el coste de las copias los asumirá la parte que las solicite.
- los costes relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la citada escritura corresponden al prestatario.
- los gastos de la gestoría encargada de realizar las gestiones derivadas de la formalización e inscripción de la escritura de compraventa con subrogación serán sufragados por el prestatario.

El prestatario debe resarcir al Banco de los gastos que sean necesarios para exigir el pago de la deuda en caso de incumplimiento, salvo que por disposición legal deban ser asumidos por el Banco. 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 será informado en la documentación precontractual que se le entregue en tiempo y forma por el Banco al prestatario.

OTROS COSTES.

En la FEIN que se ponga a disposición del adquirente que pretenda subrogarse en el préstamo se harán constar los siguientes costes para el prestatario:

- El coste del seguro de daños e incendios que el prestatario debe tener contratado durante toda la duración del préstamo, conforme a lo establecido en la cláusula "CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA" Este coste será el informado en la FEIN (importe aproximado de 300,00 euros anuales a precio actual, excluido el valor del suelo). Este coste depende de distintas variables. 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 con la que se contrate. No se devengará comisión alguna a favor del Banco, ni gasto para el prestatario, por el análisis por parte del Banco de la póliza de seguro que a futuro pueda presentarse por el prestatario en sustitución de una precedente. El coste del seguro es siempre del prestatario, incluso en el caso de que sea el Banco quien lo contrate ejercitando dicha facultad en caso de no haberlo hecho el prestatario, de acuerdo con lo que se prevé en la cláusula "CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA".

- Coste máximo anual de mantenimiento de la cuenta corriente en BBVA: 120,00 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>. Dicho gasto sólo se cargará en el supuesto de que el prestatario manifieste expresamente que desea recibir información del préstamo por correo postal.
- Reclamación de Posiciones Deudoras: el Banco informará a la parte prestataria de la existencia de débitos vencidos e impagados, recordándole la necesidad de pagar la/s cuota/s o liquidaciones pendientes para evitarle un perjuicio económico. Esta información se realizará mediante el envío de mensajes a través de la app de BBVA, www.bbva.es, correo electrónico, mensaje a su teléfono móvil, cualquier notificación de correo tradicional, por teléfono, o mediante gestiones de nuestras oficinas. El Banco podrá cobrar a la parte prestataria los gastos de la Reclamación de Posiciones Deudoras para compensar aquellos gastos incurridos como consecuencia de las gestiones efectivas realizadas durante el proceso de Reclamación. El Banco cobrará el gasto por un importe de [_____] euros una sola vez por las gestiones realizadas en la reclamación de cada cuota o liquidación impagada total o parcialmente.

INTERESES DE DEMORA.

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

VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO.

El Banco podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo, exigiendo el pago total del mismo antes del plazo previsto para su devolución en esta escritura, en el caso de que el prestatario incumpla su obligación de pago de las cuotas del préstamo, siempre que concurran conjuntamente los siguientes tres requisitos:

- Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- Que el importe de las cuotas vencidas y no pagadas equivalgan, al menos:
 - Al 3% de la cuantía del capital del préstamo, si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al

impago de doce (12) cuotas mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.

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

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

OTROS INCUMPLIMIENTOS.

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

- En el caso de que el Banco compruebe, bajo un criterio objetivo, que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente información para consentir la subrogación en el préstamo del adquirente de la finca hipotecada o durante la vigencia del mismo.
- 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.

DERECHOS DEL PRESTATARIO.

Según la normativa vigente y lo pactado en la presente escritura, el prestatario tiene, entre otros, derecho a:

- **Obtener del Banco la información necesaria para que pueda valorar las consecuencias de una amortización anticipada.** Cuando el prestatario pida amortizar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco facilitará al prestatario, en el plazo máximo de tres días hábiles, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar la opción de reembolso anticipado, en la que se calculen las consecuencias que tiene para el prestatario la cancelación parcial o total de la deuda, basándose en hipótesis razonables y justificables.
- **Reembolsar el préstamo total o parcialmente de manera anticipada,** con las siguientes condiciones que deberá cumplir por su parte:
 - i) Avisar por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha en que quiera realizar el pago, indicando el importe de capital que desea amortizar.
 - ii) Que dicho importe no sea inferior a _____ euros,

iii) Pagar antes las deudas vencidas derivadas del préstamo que en su caso existieran y también los intereses que correspondan al capital amortizado anticipadamente hasta la fecha de pago.

A la hora de reembolsar o de amortizar parcialmente de forma anticipada la deuda, el prestatario podrá elegir entre las siguientes opciones:

- reducir el importe del capital pendiente de pago del préstamo manteniendo el plazo de duración. Esto implica que para el cálculo de las cuotas posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por la amortización parcial; o
- reducir el plazo de duración restante. Esto implica que el prestatario pagará el mismo importe por cuota pero durante menos tiempo. Los intereses y capital a amortizar en cada cuota se calcularán conforme a la fórmula del **Anexo I** para que el importe de cada cuota se mantenga.

La amortización total o parcial supondrá para el prestatario:

- Tener que pagar al Banco las compensaciones y comisiones descritas en la cláusula denominada "COMPENSACIÓN O COMISIÓN POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O PARCIAL".
- El derecho a una reducción del coste total del préstamo, porque los importes de intereses y costes se calculan sobre un capital inferior.
- Si ha contratado un seguro accesorio al contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que puedan afectar a su capacidad de pago, del que sea beneficiario el acreedor, en caso de cancelación o reembolso total del préstamo se extinguirá el contrato de seguro, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable, teniendo el derecho al extorno de la parte de la prima del seguro no consumida, salvo que el prestatario comunique expresamente a la Compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario.
- En caso de préstamos con varios prestatarios, cualquiera de ellos podrá solicitar al Banco la amortización anticipada total o parcial, sin necesidad de que lo pidan también los otros titulares.
- **Solicitar la sustitución del Banco por otra entidad de crédito:** el prestatario, si lo desea, puede solicitar la sustitución de BBVA por otra entidad de crédito (subrogación de acreedor) en las condiciones previstas en la Ley 2/1994 y legislación complementaria.
- **Presentar una queja o reclamación:** el prestatario puede en cualquier momento presentar al Banco una queja o reclamación acerca de este préstamo. Para ello, puede dirigirse:
 - primero, a cualquier **oficina del Banco**.
 - después, si considera que la oficina no ha resuelto su queja o reclamación de forma satisfactoria, al **Servicio de Atención al Cliente del Banco**, por correo postal o por correo electrónico:

Servicio de Atención al Cliente:

Datos de contacto del Servicio Atención

Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid

al Cliente

e-mail: servicioatencioncliente@bbva.com

Teléfono: 900 812 679

- al **Defensor del Cliente del Banco**, igualmente por correo postal o por correo electrónico, en los siguientes casos:

a. si el Servicio de Atención al Cliente ha desestimado su queja o reclamación; o

b. si el Servicio de Atención al Cliente ha remitido la queja o reclamación al Defensor del Cliente para su análisis, por su cuantía o complejidad (en este caso el prestatario no tendrá que presentar la queja al Defensor del Cliente; esta será enviada directamente por el Servicio de Atención al Cliente).

Datos de contacto del Defensor del Cliente

Apartado de Correos 14460. 28080
Madrid

e-mail: defensordelcliente@bbva.com

El "Reglamento para la Defensa del Cliente" en España del grupo BBVA detalla el ámbito de competencias del Defensor del Cliente. El Banco ha puesto a disposición de sus clientes este documento en sus oficinas y en su web (www.bbva.com).

- al **Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (91.338.88.30)**, en los siguientes casos:

a. Si está en desacuerdo con la resolución del Servicio de Atención al Cliente del Banco o la resolución del Defensor del Cliente.

b. Si han transcurrido 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.

- Por escrito dirigido al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España:

C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid

- Por vía electrónica:

<http://www.bde.es>.

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.

RIESGOS Y ADVERTENCIAS.

El prestatario que se subrogue en el préstamo hipotecario deberá conocer los riesgos que conlleva un préstamo con garantía hipotecaria, de los que serán advertidos por el Banco y por el Notario. Los riesgos y advertencias se incluirán en la FEIN y en la FIAE, que contendrá, entre otros, los siguientes:

- Los ingresos del prestatario pueden variar durante la vida del préstamo. El prestatario debe verificar que, en este caso, podrá seguir haciendo frente al pago de las cuotas hipotecarias.
- El prestatario y el fiador, en su caso, responden frente al Banco del pago del préstamo con todos sus bienes presentes y futuros, que pueden verse afectados a una reclamación judicial que comporte su embargo, y no sólo con el inmueble aportado como garantía hipotecaria.
- El propietario del inmueble hipotecado, que ha quedado especialmente afecto al pago del préstamo, puede perderlo si el prestatario no efectúa los pagos a los que se ha obligado.
- El tipo de interés del préstamo no permanecerá fijo durante todo su plazo. Ello supone que las cuotas hipotecarias puedan variar, incrementándose si los tipos de interés suben.
- La falta de pago de cuotas, comisiones y gastos puede suponer la inclusión de la deuda contraída frente al Banco en ficheros de solvencia. En ese caso, el prestatario y el fiador, en su caso, podrían tener dificultades para obtener otra financiación.

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 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.

NO ADHESIÓN A ARBITRAJE.

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

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

Las referencias que se realizan en esta cláusula a “**Contrato**” se entenderán realizadas indistintamente a escritura, póliza, o documento de que se trate donde esté incorporada esta cláusula.

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 su Representante, si hubiere), a los demás comparecientes (y a sus Representantes, si procediere) y a la Persona de Contacto indicada en el Contrato.

BBVA y el Titular del Contrato declaran y garantizan que, con anterioridad al suministro, entre ambas partes, de cualquier dato personal perteneciente a cualquier persona física involucrada en la ejecución del presente Contrato, habrán: (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 y/o demás comparecientes (bien sean en su propio nombre o como Representantes) 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 diez (10) años por normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y

hasta veintiún (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).

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

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

Siendo:

- C: Capital del préstamo.
- i: Tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad).
- m: Número de cuotas anuales.
- n: Número de años del plazo de duración.