

PRÉSTAMO HIPOTECARIO NEGOCIOS. AUTOPROMOTOR. ÍNDICE: EURIBOR A UN AÑO

MINUTA DE ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

MODELO CNCTHP0154.PJ-0421

Identificador único de depósito 48001-20110002063-901

MINUTA ADAPTADA A LCCI

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

EMPRESAS - PERSONAS JURIDICAS. AUTOPROMOCIÓN

CON CARENCIA.

INTERÉS VARIABLE: EURIBOR.

CUOTA CONSTANTE

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

NÚMERO.....

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

Ante mí, D.....

Notario del Ilustre Colegio de.....

COMPARECEN

De una parte,

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

Intervienen en nombre y representación del Banco:

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

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

De otra parte,

D/Dña. _____, con NIF _____, con domicilio en _____, y correo electrónico _____ (datos), 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 "**Prestatario**", la "**Parte Prestataria**" o el "**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).

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

Y de otra parte:

[si el Fiador es persona física]

D/Dña. _____, con NIF _____, con domicilio en _____, y correo electrónico _____ (datos) y

D/Dña. _____, con NIF _____, con domicilio en _____, y correo electrónico _____ (datos).

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

[si el Fiador es persona jurídica]

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

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

Y de otra parte,

[si es persona física]

D/Dña. _____, con NIF _____, con domicilio en _____, y correo electrónico _____ (datos) y

D/Dña. _____, con NIF _____, con domicilio en _____, y correo electrónico _____ (datos).

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

[si es persona jurídica]

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

EXPONEN

I.- Que el Prestatario ha solicitado un préstamo hipotecario al Banco (en adelante, el "**Préstamo**"), que éste le ha concedido, por lo que le va a entregar en este acto el importe del Préstamo en euros que se indica en la Cláusula 1ª más adelante. El Prestatario se obliga a la devolución de la cantidad prestada más los intereses correspondientes y demás gastos y comisiones, según se dice en esta escritura.

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

III.- Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Préstamo:

- **Se va a constituir, en este acto, hipoteca a favor del Banco** sobre el Inmueble descrito más adelante.
- El Prestatario y el *Fiador**, en su caso, han sido informados de que **responden frente al Banco con todos sus bienes presentes y futuros, no solo con el Inmueble hipotecado. El Banco podrá dirigirse a cualquiera de ellos para la reclamación de la totalidad de la deuda por vía judicial y/o extrajudicial.**
- Que el Banco ha puesto a disposición del Prestatario y del *Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor* **con antelación suficiente, cumpliendo con los plazos legales exigidos, la documentación precontractual a que se refiere el artículo 14.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al objeto de que este tenga pleno conocimiento de las condiciones y consecuencias del Préstamo.
- La 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.

[* Eliminar si no procede]

[**Eliminar lo que no proceda]

IV.- Que las partes acuerdan que el Préstamo se rige por las siguientes

CLÁUSULAS

I - CLÁUSULAS FINANCIERAS

1ª.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.

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

Habiendo comparecido el Prestatario y el **Fiador, Pignorante, Hipotecante no deudor* ante el Notario, en el plazo legalmente establecido, la entrega de la documentación precontractual referida en el Expositivo III 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 [].

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.**

*[*Elimínese lo que no proceda]*

1ª BIS.- CUENTA ESPECIAL.

La hipoteca que se constituye en esta escritura en garantía de la devolución del préstamo no alcanzará su efectividad hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad y mientras no se consolide el valor económico del inmueble sobre el que se constituye con la completa realización de la inversión objeto de la financiación otorgada por el Banco.

Por ello, con el fin de asegurar que el préstamo sea destinado por la actual Parte Prestataria a la realización de la inversión prevista en la cláusula séptima; que, con ello, el inmueble objeto de la garantía hipotecaria adquiera el valor económico que se le ha atribuido en la tasación para cuando dicha inversión se haya efectuado de manera completa (valor económico del que hoy carece); que la hipoteca se inscriba en debida forma en el Registro de la Propiedad; y que el préstamo sirva de cobertura a las operaciones pasivas previstas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, de Regulación del Mercado Hipotecario, las partes, sin alterar la naturaleza del contrato de préstamo celebrado, convienen que el importe del capital del préstamo declarado recibido en esta escritura quede ingresado en una cuenta, denominada "cuenta especial", abierta a nombre de la Parte Prestataria en el Banco.

Las condiciones, plazos y reglas para la disposición de esta cuenta son las siguientes:

1ª BIS.1. Condiciones para la disposición y plazo para su cumplimiento.

La cantidad de _____ euros se dispone en este acto por la Parte Prestataria mediante _____ *

*El resto de*** las cantidades ingresadas en esta cuenta especial quedarán en poder del Banco y no podrán ser retiradas del mismo por ningún concepto si la Prestataria no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no resulten cumplidas, a satisfacción del Banco, las demás condiciones que se establecen a continuación, todo lo cual será también igualmente oponible frente a cualquier tercero.

*** Indicar la forma de entrega (mediante cheque, transferencia, abono en cuenta nº _____). Eliminar cuando no se entregue ninguna cantidad en el momento de la firma.**

**** Eliminar las palabras en cursiva cuando NO se disponga ninguna cantidad en el momento de la firma.**

La exigibilidad del cumplimiento de estas condiciones es, en todo caso, facultad exclusiva del Banco que, a efectos de la disposición de fondos de la cuenta especial, podrá dispensar de su cumplimiento, en todo o en parte, en la forma y ocasiones en que le conviniere.

A) Condiciones para asegurar la suficiencia de la garantía:

1ª.- Que se haya inscrito la hipoteca en el Registro de la Propiedad con la extensión pactada en esta escritura y que no existan cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.

2ª.- Que se le hayan presentado la póliza y documentos que acrediten estar vigente el seguro hecho en los términos del apartado B) de la cláusula 11ª.

3ª.- Que se le entregue copia del contrato de construcción.

4ª.- Que se haya presentado la escritura de declaración de obra nueva en construcción debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

CONDICIONALES

La Parte Prestataria se obliga a obtener el exacto y total cumplimiento de las condiciones referidas en el presente apartado A), en el plazo de noventa días a contar desde hoy, transcurrido el cual el Banco podrá ejercitar su facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª TER.

B) Condiciones para asegurar la finalidad inversora:

La disponibilidad de cada una de las fracciones que a continuación se indican del importe ingresado en la cuenta especial requerirá, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones establecidas en esta estipulación, que previamente el Banco compruebe el cumplimiento del respectivo tramo de la inversión establecido para la entrega de cada fracción.

CALENDARIO DE ENTREGAS

(NOTA: el calendario deberá incluir necesariamente la obligación de acreditar la terminación de la obra conforme a la descripción del proyecto y acreditar documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística, conforme a lo exigido en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

Hito	Fecha máxima disposición	Importe (euros)
A Inicio	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
B Cimentación, estructuras terminadas	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX

C Cubierta, cerramiento y tabiquería	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
D Solados, alicatados, yesos e instalaciones	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
E Concluidas obras, incluido infraestructura propia	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX
F Acta Notarial de fin de obra inscrita	DD-MM-AAAA	XXX.XXX.XXX,XX

La acreditación por la Parte Prestataria del grado de ejecución del proyecto, que incluye los hitos 2 a 5, inclusive, del calendario de entregas, se llevará a cabo mediante certificaciones expedidas por el arquitecto director de la obra, visadas por el Colegio respectivo, que bajo su exclusiva responsabilidad, certificará el grado de realización del proyecto que se financia.

El Banco no será responsable frente a los garantes y terceros, intervengan o no en la presente operación, por la falta de veracidad o inexactitud de las mencionadas certificaciones, quedando el Banco facultado, pero no obligado, para llevar a cabo las verificaciones que considere necesarias y, en consecuencia, antes de que tengan lugar la disposición de los fondos podrá exigir la presentación de las correspondientes facturas o compromisos de pagos del Prestatario contraídos con terceros.

Se pacta que, una vez acreditada la ejecución del 50% de la obra, para la siguiente disposición del calendario de entregas, la Parte Prestataria deberá presentar al Banco un certificado de tasación expedido por una Sociedad de Tasación debidamente homologada por el Banco de España. Asimismo, para la última disposición del préstamo, con la acreditación al Banco del acta de terminación de obras inscrita en el Registro de la Propiedad, la Parte Prestataria se obliga a aportar al Banco un certificado de tasación actualizado expedido, igualmente, por Sociedad de Tasación homologada.

Todos los gastos derivados de cualquiera de las anteriores certificaciones o documentos serán de cuenta y a cargo de la Parte Prestataria.

1ª BIS.2. Incumplimiento de las condiciones para la disposición de la cuenta especial.

Las cantidades que, en todo o en parte, no lleguen a resultar disponibles por falta de cumplimiento en sus plazos respectivos de las obligaciones o condiciones establecidas en esta escritura, así como todas las que por cualquier causa se mantuviesen indisponibles a la conclusión del período máximo de carencia, serán aplicadas por el Banco a la amortización del préstamo, salvo que el Banco, libremente, prorrogase o dispensase del cumplimiento de tales condiciones. Ello sin perjuicio de que ante el citado incumplimiento el Banco pueda también, a su elección, ejercitar la facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª TER.

1ª BIS.3. Disposición de la cuenta especial: reglas.

La devolución del importe ingresado en la cuenta especial quedará sometida a las siguientes reglas:

1ª.- Ninguna cantidad podrá considerarse disponible, sin la libre conformidad del Banco, mientras no resulten cumplidas las condiciones enumeradas anteriormente bajo la letra A) y el Prestatario no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus demás obligaciones con el Banco. Además, cada una de las fracciones del capital inicial de la cuenta determinadas anteriormente bajo la letra B), se mantendrá indisponible hasta que los servicios del Banco hayan comprobado el cumplimiento de lo exigido para cada una.

2ª.- No obstante, aun sin estar todavía totalmente cumplidas las condiciones aludidas en las citadas letras A) y B), podrá el Banco, libremente, devolver al titular las cantidades que el propio Banco estime suficientemente aseguradas, incluso con garantías transitorias constituidas al efecto, o bien destinar las

cantidades que sean necesarias a la cancelación de cargas preferentes o a satisfacer otros gastos necesarios para obtener el total cumplimiento de las condiciones establecidas bajo la citada letra A).

3ª.- Si existieran deudas de la Parte Prestataria frente al Banco por devengos vencidos, gastos suplidos u otros cualesquiera débitos pendientes derivados del préstamo formalizado en esta escritura, el Banco está también facultado para aplicar unilateralmente a su pago las cantidades existentes en la cuenta aun cuando no se encuentren disponibles para el titular por virtud de lo exigido en la regla 1ª.

El Banco está facultado también para aplicar dichas cantidades disponibles a satisfacer otros cualesquiera débitos vencidos que la Parte Prestataria tenga pendientes de pago al Banco por razón de otras operaciones, de conformidad con lo pactado en la cláusula 8ª.

4ª.- Las cantidades que resulten disponibles en la cuenta especial por efecto de la regla 1ª. y que no sean aplicadas o destinadas por el Banco para las finalidades establecidas en las reglas 2ª y 3ª, serán puestas por el Banco a disposición del titular mediante abonos en la cuenta corriente que éste se obliga a mantener abierta en el mismo Banco, o en cualquier otra forma que las partes convengan.

5ª.- Las cantidades que figuren como indisponibles en la cuenta especial serán aplicadas por el Banco a amortización del préstamo en caso de que el Banco ejercite la facultad de vencimiento anticipado del préstamo prevista en la cláusula 6ª BIS y TER, así como en los supuestos previstos en la cláusula 1 BIS.2.

6ª.- Al capital de la cuenta especial se cargarán tanto los abonos previstos en la regla 4ª como las aplicaciones a que se refieren las reglas 2ª, 3ª y 5ª.

Sobre los saldos resultantes en cada momento no abonará el Banco ninguna remuneración, pero dichos saldos serán tenidos en cuenta para disminuir la base de cálculo de los intereses del préstamo mientras la titular del mismo continúe siendo la actual Parte Prestataria.

7ª.- Una vez concluido el período de carencia, las cantidades indisponibles que existiesen en la cuenta especial, por no haber hecho uso el Banco de las facultades previstas en la anterior regla 5ª, podrán ser aplicadas por el Banco a compensar las cuotas de amortización del préstamo de titularidad de la actual Parte Prestataria.

8ª.- Los derechos del titular de la cuenta especial sobre las cantidades que en ella figuren, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos o transferidos a tercero sin consentimiento del Banco. En caso de que el Banco prestase su consentimiento, o dichos derechos fuesen objeto de traba o embargo, ni el cesionario ni el embargante ostentarán en ningún caso frente al Banco mejor condición que la que hubiera tenido la Parte Prestataria en aplicación de lo establecido en la presente cláusula.

2ª.- DURACIÓN. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.

2.1. Duración.

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

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

2.2. Vencimientos.

2.2.1. Vencimientos en el Período de Ajuste.

Si existe Período de Ajuste, el día anterior al Día de Inicio, vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios de ese período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "Período de Interés Inicial".

2.2.2. Vencimientos en Período de Carencia.

Se entiende por período de carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y que abarcará los ____ primeros meses de la duración pactada, contados desde la finalización del período de ajuste, si existe o desde el "Día de Inicio", pero en su caso concluirá anticipadamente el último día del mes en el que se haya dispuesto de la totalidad de la cuenta especial regulada en la cláusula 1ª BIS.

El día ___ de cada uno de los meses* comprendidos dentro del período de carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios al "tipo de interés vigente", que se calcularán sobre el capital del préstamo disminuido en el importe del saldo que, en cada momento, presente la cuenta especial referida en la cláusula 1ª BIS

** Si el pago de intereses no es mensual indíquese los meses de pago de intereses.*

2.2.3. Vencimientos en Período de Amortización

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

[Eliminar si no hay Período de ajuste]*

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

En cada uno de los sucesivos "períodos de interés", las cuotas se recalcularán considerando el tipo de interés que resulte aplicable y el plazo restante al inicio del período, conforme a la fórmula antes indicada. El importe que el Prestatario debe pagar por cada cuota y los vencimientos se detallan en la tabla de amortizaciones incorporada en la FEIN. **Dicho importe ha sido calculado considerando el tipo de interés aplicable inicialmente, por lo que se modificará según las revisiones del tipo de interés pactadas que fuesen aplicables, en su caso.**

Como consecuencia, las cuotas **mensuales****, mientras el "tipo de interés vigente" sea el pactado para el "Período de Interés Inicial", 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 _____.

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

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

2.2.4. Vencimientos no periódicos.

Siempre que, conforme a esta escritura, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza.

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

La Parte Prestataria podrá reembolsar anticipadamente total o parcialmente el capital del Préstamo con las siguientes condiciones:

- a** que avise por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar,
- b** que dicho importe no sea inferior a _____ euros,
- c** que abone los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago, calculados por días al "tipo de interés vigente" en esa fecha.

Todas las amortizaciones parciales efectuadas durante el Período de Carencia se aplicarán 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.

Durante el Período de Amortización, la Parte Prestataria podrá a su elección, destinar el importe a reembolsar a: (i) reducir el importe del capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración, por lo que para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial o (ii) a reducir el plazo de duración restante, por lo que disminuirán el número de vencimientos pendientes manteniéndose el importe de las cuotas mensuales.

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

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

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

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

[No podrá ser superior al 0,15%]*

- Transcurridos cinco años, la comisión o compensación por reembolso anticipado, ya sea **total o parcial**, será del 0%.

No obstante las comisiones por reembolso anticipado parcial pactadas, si el/los reembolso/s parcial/es efectuado/s en un año natural no supera/n el [___] % del capital pendiente de reembolsar a 31 de diciembre del año anterior, no se devengará la comisión por dicho concepto. Esta excepción no será de aplicación en el supuesto de subrogarse cualquier tercero en el lugar del Deudor.**

*** [Incluir en caso de exención de comisión para reembolsos parciales que no excedan de un determinado porcentaje del capital pendiente de amortizar]*

A estos efectos, se entiende por **Pérdida Financiera** la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo. El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la 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. Dicho tipo de interés de actualización 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 el reembolso anticipado hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

El Valor de los Interest Rate Swap (IRS) correspondiente, podrá ser consultado en la página web del Banco de España o en la fuente que la sustituya.

3ª.- INTERESES ORDINARIOS. PERÍODOS DE INTERÉS.

3.1. Devengo y vencimiento.

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

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

3.2. Importe absoluto de intereses.

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

Si existe, durante el Período de Ajuste a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital prestado por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días naturales durante los que ha estado dispuesto dicho capital, dividiendo el producto por 365.*

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

3.3. Períodos de interés.

Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del Préstamo se entiende dividida en "**períodos de interés**", que son el "**Período de Interés Inicial**", coincidente con los _____ **primeros meses (1)** de la duración del Préstamo, y los sucesivos "**períodos de interés variable**", cada uno de los cuales comprenderá _____ **meses (2)** del resto de dicha duración, **excepto el último, que comprenderá _____ meses (3)**. El "Período de Interés Inicial" comenzará el día señalado en la cláusula 2.1 como Día de Inicio del cómputo del plazo del Préstamo, y los sucesivos "Períodos de Interés Variable" **cada _____ meses (2)** contados desde el día siguiente al de la finalización del citado "Período de Interés Inicial". La fecha de revisión del tipo de interés será la fecha en la que se inicie el correspondiente periodo de interés.

(1) Indicar plazo duración tipo de interés fijo inicial.

(2) Indicar plazo de revisión del tipo de interés variable.

(3) Indicar plazo restante hasta el vencimiento desde la última revisión del tipo de interés variable.

3.4. Tipo nominal.

Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula 3ª bis. En cada uno de los periodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "**tipo de interés vigente**" en el período, dentro del cual será invariable.

Durante el "**Período de Interés Inicial**" el tipo de interés fijo vigente será el [] % nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el Período de Ajuste, si lo hubiera.

3.5. Tasa Anual Equivalente Variable (TAE Variable)

La TAE Variable permite conocer el valor actual de todos los compromisos existentes o futuros de esta operación, sobre una base anual, permitiendo conocer y comparar el coste del Préstamo.

La TAE Variable de la operación de esta escritura:

▪ TAE Variable []%

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

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

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

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

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

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

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ningún reembolso anticipado 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 Fijo 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.

3ªBIS. - TIPO DE INTERÉS VARIABLE. ÍNDICE DE REFERENCIA.

3ª BIS.1. "Períodos de interés variable".

Cálculo del "tipo de interés vigente".

En cada "período de interés variable" el "**tipo de interés vigente**" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante (el "**Diferencial**") que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal.

Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aun cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en esta escritura o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el Préstamo objeto de este contrato.

REGLAS E ÍNDICES DE REFERENCIA

(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 publicado en el Boletín Oficial del Estado correspondiente al tercer mes anterior a la fecha en la que se inicie el correspondiente periodo de interés).

ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "EURIBOR" A UN AÑO. Cuando se utilice este índice, el "tipo de interés vigente" será el **valor** del citado índice **adicionado en -__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").

Quando se utilice este índice, el "tipo de interés vigente" será el **valor** del citado índice **adicionado en __ puntos porcentuales**.

SEGUNDO ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: TIPO "IRS" ("Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años").

Quando se utilice este índice, el "tipo de interés vigente" será el **valor** del citado índice **adicionado en __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.

3ª BIS.2. Modificaciones del "tipo de interés vigente".

Al iniciarse cada período de interés, el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores.

Cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la Parte Prestataria, con una antelación mínima de quince días naturales antes de su aplicación. 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 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.

4ª COMISIONES

Serán a cargo de la Parte Prestataria:

4.1. Comisión de apertura.

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

4.2. Comisión por subrogación del Deudor.

En cualquier transmisión del dominio de la finca de esta escritura, la toma de razón por el Banco del cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del Préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, cuando el Banco la apruebe, a cargo, del adquirente, la comisión por subrogación del []% (con un mínimo de _____ euros) sobre el capital no vencido del Préstamo, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 12ª.

5ª.- GASTOS.

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

- los gastos notariales relativos a esta escritura se repartirán de la siguiente manera: el coste de los aranceles notariales corresponden al Banco y el coste de las copias los asumirá la parte que las solicite.
- los costes relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad corresponden al Banco.
- los gastos de tasación del Inmueble que se hipoteca corresponden a la Parte Prestataria.
- los gastos de gestoría por tramitar la formalización e inscripción de esta escritura los sufragará el Banco.

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

5ª BIS. VINCULACIONES Y OTROS COSTES

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

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

- Seguro de Daños del Inmueble: el Prestatario tendrá que contratar un seguro, durante toda la duración del Préstamo, que cubra los daños que pueda sufrir el Inmueble hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales con una compañía aseguradora. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Deberá designar al Banco como beneficiario por el importe del Préstamo pendiente de amortizar e informar al asegurador de la existencia del Préstamo. El coste será el informado en la FEIN (importe aproximado de 300,00 euros anuales). El coste del seguro indicado puede variar al alza o a la baja en función del Inmueble, suma total asegurada, siniestralidad, la modalidad de seguro y la entidad aseguradora.
- Impuestos (únicamente en aquellos supuestos en los que el Sujeto Pasivo sea el Prestatario, conforme a la legislación aplicable): la formalización de esta escritura obliga al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que se calcula aplicando un porcentaje sobre el importe de la responsabilidad hipotecaria y que puede variar según la Comunidad Autónoma.
- Tasación: el Prestatario tiene derecho a aportar una tasación del Inmueble asumiendo su coste. Esa tasación (i) tendrá que ser certificada por un tasador homologado de conformidad con la legislación vigente y (ii) no estar caducada.
- Coste **máximo** anual de mantenimiento de la cuenta BBVA: [] euros.
- Gastos de Correo: las tarifas serán las establecidas en cada momento por la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A, y que puede consultar en <http://www.correos.es>.
- Reclamación de posiciones deudoras: El Banco informará a la Parte Prestataria de la existencia de débitos vencidos e impagados, recordándole la necesidad de pagar las cantidades pendientes para evitarle un perjuicio económico. Esta información se enviará mediante mensajes en la app de BBVA, www.bbva.es, correo electrónico, mensaje a su teléfono móvil, cualquier notificación de correo tradicional, por teléfono, o mediante gestiones de nuestras oficinas. 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.

6ª.- INTERESES DE DEMORA.

Las obligaciones dinerarias del Prestatario, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio 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 esta escritura incrementado en tres (3) puntos**

porcentuales, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por períodos vencidos a lo largo del periodo en el que aquel resulte exigible.

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

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

6ª BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO POR IMPAGO.

No obstante el plazo pactado, el Banco podrá considerar vencido el Préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago, **cuando el Prestatario incumpla su obligación de pago de las cuotas del Préstamo, siempre que se den estos tres requisitos conjuntamente:**

- Que el Prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- Que el importe de las cuotas vencidas y no pagadas equivalgan, al menos:
 - Al 3% de la cuantía del capital concedido del préstamo en la **Fecha de Formalización**, si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) cuotas mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.
 - Al 7% de la cuantía del capital concedido del préstamo en la **Fecha de Formalización**, si la mora se produce dentro de la segunda mitad de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) cuotas mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince (15) meses.
- Que el Banco haya requerido el pago de la deuda vencida e impagada al Prestatario concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, el Banco podrá reclamarle el reembolso total adeudado del préstamo.

6ª TER.- OTROS INCUMPLIMIENTOS

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

- **En el caso de que no se inscriba la hipoteca o aparezcan cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca**, no conocidas en el momento del 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** 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 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 desde que el Banco le requiera al efecto.

6ª QUATER.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO PARA LA PARTE PRESTATARIA

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el Préstamo, conforme a lo establecido en el apartado 6ªBIS, dará derecho al Banco para exigir a la Parte Prestataria: **(i)** el interés de demora y **(ii)** el gasto por reclamación de posiciones deudoras.

El Banco informa a la Parte Prestataria que este incumplimiento puede suponer la inclusión de la deuda frente al Banco en ficheros de solvencia y dificultar la obtención de otro crédito por la Parte Prestataria.

En caso de que la Parte Prestataria no satisficiera el capital y demás obligaciones dinerarias pendientes, el Banco podrá reclamarlas judicialmente por los procedimientos establecidos, entre los cuales se encuentra la ejecución hipotecaria, dirigida a satisfacer la deuda con cargo al inmueble hipotecado, pudiendo el Prestatario perder el mismo.

6ª QUINQUES. RIESGOS Y ADVERTENCIAS

El Banco advierte a la Parte Prestataria de **los riesgos** que conlleva un Préstamo hipotecario, de los que han sido advertidos por el Banco y por el Notario. Los riesgos y advertencias se incluyen en la FiAE y de éstos se destacan los siguientes

- Los **ingresos de la Parte Prestataria pueden variar**. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen seguirá pudiendo pagar sus cuotas hipotecarias.
- El Prestatario y, *en su caso, el fiador** **responde** frente al Banco **solidaria e ilimitadamente con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones del Préstamo, por lo que el Banco podrá dirigirse contra los mismos para ejecutar las garantías otorgadas***.
[*Incluir solo si se ha pactado fianza]
- **El propietario del inmueble hipotecado, que ha quedado especialmente afecto al pago del Préstamo, puede perder su inmueble objeto de hipoteca** constituida en esta escritura si la Parte Prestataria no efectúa los pagos a los que se ha obligado.
- 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 podrían tener dificultades para obtener otra financiación.
- Cuando el Prestatario desee llevarse el Préstamo a otra entidad de crédito, se aplicarán las condiciones previstas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

6ª.SEXTIES.- ATENCIÓN AL CLIENTE. MEDIDAS DE PROTECCIÓN

A DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

Servicio de Atención al Cliente: Apartado de Correos 1598. 28080 Madrid; e-mail: servicioatencioncliente@bbva.com; Teléfono: 900 812 679.

En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente puede dirigirse en segunda instancia al Defensor del Cliente de BBVA: Apartado de Correos 14460. 28080 Madrid; e-mail: defensordelcliente@bbva.com

B 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 transcurrido un mes si la queja o reclamación es de un cliente consumidor residente en la Unión Europea, y dos meses si 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 Entidades del Banco de España sito en C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid, o por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>.

C 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, aplicable cuando el deudor acredite encontrarse en situación de especial vulnerabilidad de dicha norma.

II - OTRAS CLÁUSULAS

7ª.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.

La Parte Prestataria deberá cumplir las siguientes obligaciones, que tienen el carácter de esenciales para el otorgamiento de esta escritura:

- A)** Destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la construcción de la vivienda que luego se describe.
- B)** Realizar la construcción conforme al proyecto de ejecución presentado al Banco, al amparo de una licencia no caducada y de conformidad con las condiciones de ésta y con la ordenación urbanística, así como cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística y especialmente hacer constar la terminación de la obra conforme a la descripción del proyecto, y acreditar documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística, conforme a lo exigido en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las obras deberán realizarse con ritmo normal, entendiéndose por tal si en el plazo de __ meses a contar de la presente escritura se ha hecho la cimentación a nivel de rasante, en el plazo de __ meses se han realizado obras que importen la mitad del presupuesto y en el de __ meses estuvieran finalizadas.

En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada tanto sobre las obras como sobre el edificio resultante, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la Parte Prestataria.

La Parte Prestataria declara que el bien hipotecado *sí / no** está afecto a *ninguna** actividad profesional o empresarial y se compromete a comunicar cualquier modificación de esta circunstancia por escrito al Banco.

** Elimínese lo que no proceda.*

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

8.1. Forma de pago.

Todos los pagos derivados de esta operación habrán de verificarse en, en cualquiera de las oficinas del Banco en dicha plaza, mediante domiciliación en cuenta corriente de su titularidad. La Parte Prestataria podrá domiciliar el pago en la cuenta corriente que tuviese abierta en el Banco con anterioridad o, en otro caso, será necesario que proceda a contratar una cuenta corriente en el Banco, en los términos y con la finalidad que establece la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril. Cuando el pago se hubiese domiciliado en una cuenta de la que la Parte Prestataria ya fuese titular en el Banco con anterioridad a la solicitud de este préstamo y solicitase, durante la vigencia del Préstamo, la cancelación de la referida cuenta, las partes pactan que ésta se transformará en cuenta corriente vinculada a la que se refiere la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril.

No supondrán alteración del lugar de pago convenido, ni novación de la presente estipulación, las facilidades que el Banco podrá libremente otorgar 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.

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

8.3. Indivisibilidad.

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

8.4. Imputación de pagos.

El Banco determinará libremente las operaciones que tenga con la Parte Prestataria a cuyo pago aplicará las cantidades que reciba o queden disponibles por cualquier concepto, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley.

8.5. Compensación.

La deuda que resulte contra la Parte Prestataria por razón de esta escritura, podrá ser compensada por el Banco con cualquier otra deuda de este, incluyendo cualquier 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.

9ª.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

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

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

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

a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del ____ (1) % nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de ____ (2) EUROS.

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

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

(1) Hacer constar un tipo de interés del 4%.

(2) Como regla general, consignar una anualidad de intereses al tipo máximo establecido

(3) Indicar el 7%.

(4) Como regla general, consignar dos anualidades del tipo de demora establecido en el apartado (3).

(5) Poner el 4% del Préstamo.

(6) Poner el 0% del Préstamo.

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

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.

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

Finca registral nº _____ del Registro de la Propiedad ___ de _____. (Descripción).

ESTADO DE CARGAS [*Se solicitará información registral]:

Se estará a lo que resulte de la nota simple.

(Relaciónese las cargas y gravámenes que figuren en la nota simple informativa registral)

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECA*:

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

[* Incluir esta cláusula sólo si son varias fincas registrales.]

SITUACIÓN POSESORIA. ARRENDAMIENTOS:**

Manifiesta la propiedad que la finca se halla libre de arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, o en su caso la normativa autonómica que regule el régimen de propiedad horizontal, declarando, asimismo, hallarse al corriente del impuesto sobre bienes inmuebles, según asegura el dueño.

[**En su caso, indíquese: fecha, arrendatario, precio y duración.]

10ª.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TÍTULO EJECUTIVO.

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 de ejecución hipotecaria, para lo cual se determina:

- **El domicilio:** A los efectos de lo dispuesto en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Prestatario establece como domicilio para recibir notificaciones y requerimientos el inmueble que se hipoteca en esta escritura. / El Hipotecante no Deudor establece como domicilio para recibir notificaciones y requerimientos el inmueble que se hipoteca en esta escritura, mientras que el Prestatario designa como domicilio válido a efectos de cualquier notificación, requerimiento y comunicaciones a que dé lugar el Préstamo, el que figura en la comparecencia de esta escritura.*

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

[*Incluir si hubiera hipotecante no deudor].

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

- **El tipo de subasta:** El Banco, el Prestatario, y si este fuera distinto, en su caso, el propietario establece(n) como precio en que tasan la(s) finca(s) y para que sirva de tipo en la subasta la(s) cantidad(es) de

_____ euros / las cantidades que figuran en el cuadro que se acompaña a la presente*, la cual no es inferior al 100 por cien del valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como **Anexo** a la presente, realizada conforme 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]

- **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:

- La Parte Prestataria consiente desde ahora en que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas copias de la presente escritura solicite el Banco, dispensándole del cumplimiento de cualquier requisito establecido para tal fin, solicitando desde ahora las partes contratantes del Notario autorizante que así lo haga constar en el pie y nota de expedición.
- El Préstamo ha sido formalizado con la intervención del Fedatario Público que se señala, a todos los efectos, incluso a los previstos en el número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y legislación concordante.

Si el Banco decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, podrá instar acción ejecutiva, vencido el Préstamo por cualquier causa o motivo, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del Préstamo, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato.

- Los contratantes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en este contrato. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo prevenido en el número 4º del artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley.
- 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.

11ª.- CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.

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

A) Conservar diligentemente la finca que se hipoteca, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, debiendo poner en conocimiento del Banco, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor.

B) 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 el inmueble durante la duración del Préstamo, del riesgo de daños por incendio, explosión y causas naturales. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Deberá designarse como beneficiario al Banco por el importe del Préstamo que esté pendiente de reembolsar, debiendo notificar al asegurador la existencia del Préstamo hipotecario.

El titular de la finca registral faculta al Banco para contratar el seguro de daños por incendio, explosión y causas naturales, por cuenta de dicho titular, así como abonar las primas que se deban al asegurador

y cargarlas en cuenta a la Parte Prestataria, en el caso de que requerida ésta a tal efecto por el Banco no procediere a su contratación en el plazo de quince días desde la recepción de dicho requerimiento. El importe de estas indemnizaciones y de las que se percibieran por expropiación forzosa podrá aplicarse al pago de los débitos dimanantes de este contrato aunque no estén vencidos. En este caso y, de conformidad con lo previsto en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, las partes pactan que dicho importe será abonado por el Banco en una cuenta especial que abra el Banco a nombre de la Parte Prestataria y los derechos de crédito derivados de dicha cuenta especial sustituirán automáticamente a la finca objeto de la hipoteca pactada en esta escritura, quedando bajo el régimen de la misma hipoteca por subrogación real.

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

El Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones de la Parte Prestataria y *la parte hipotecante*.*

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

12ª.- SUBROGACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

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

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

13ª.- ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN.

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

14ª. COMUNICACIONES

Las Partes acuerdan que cualquier comunicación al Prestatario o a cualquiera de los Intervinientes derivada del Contrato o de la operativa o información referida al mismo, así como respecto de cualquier otra relación contractual entre el Banco y cualquiera de los Intervinientes, se 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.

[+Incluir Cláusula de afianzamiento solo si hay fiadores]

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO

1) D. _____ Y D^a. _____ garantiza(n) las obligaciones contraídas por la Parte Prestataria en esta escritura, cuyas cláusulas se dan aquí por reproducidas, en los mismos términos y condiciones en ella expresados, constituyéndose en fiador(es) obligado(s) frente al Banco **con carácter solidario**, por lo que el Banco podrá dirigirse indistintamente contra el Prestatario, contra todos los Fiadores o contra uno solo de ellos, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden, haciendo extensivas las alusiones que se hacen de la Parte Prestataria a los Fiadores; cuyo afianzamiento se regirá por las siguientes normas:

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

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

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

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

2) El Fiador deja afectos al buen fin del presente contrato de fianza todos sus bienes presentes o futuros, y especialmente los que existan a su nombre en el Banco, quedando éste autorizado irrevocablemente para proceder, en caso de que el Prestatario incumpla sus obligaciones de pago, a la aplicación de los depósitos en efectivo, y a la realización de todo tipo de derechos de crédito y efectos mercantiles o títulos-valores que asimismo puedan estar depositados en el Banco, al objeto de, con su importe, atender hasta donde alcance los pagos pendientes.

Las reglas sobre pagos y su imputación prevista en la cláusula 8^a de esta escritura serán de aplicación a los que efectúen el Fiador en cumplimiento de su garantía.

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

4) En el supuesto de que la Parte Prestataria o el Fiador/es fuesen declarados en situación legal de concurso, la parte no concursada acepta que el voto favorable del Banco al Convenio correspondiente no modificará la responsabilidad asumida por los Fiadores o la Parte Prestataria (el que de los dos esté en concurso) en esta escritura.

COPIAS Y PRESENTACIÓN TELEMÁTICA ANTE HACIENDA

BBVA solicita al Notario que: **(i)** en los casos en los que no esté obligado a ello por la normativa autonómica de aplicación, presente copia electrónica de la escritura ante la hacienda autonómica que

corresponda para poder realizar la autoliquidación de los impuestos, **(ii)** no emita copia autorizada en papel, salvo petición expresa, y **(iii)** emita para esta parte una sola copia simple electrónica, salvo petición expresa.

DECLARACIÓN ESPECÍFICA: CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN. NO ADHESIÓN A ARBITRAJE DE CONSUMO.

Las condiciones generales figuran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación y están disponibles en la web del Prestamista y en cualquiera de las oficinas abiertas al público del Banco.

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

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

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

Siendo:

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

INFORMACIÓN A LAS PARTES.

(El Notario incluirá la correspondiente información en cumplimiento del Reglamento Notarial, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público especificado en la Orden de Transparencia bancaria, así como reseñar el Acta otorgada, prevista en el art. 15 de la LCI, a fin de acreditar que se han cumplido los requisitos previstos en dicha normativa, tanto documentales como los referidos al asesoramiento notarial previo a la firma, haciendo expresa mención que ha informado previamente que la entidad prestamista no se encuentra adherida a arbitraje, tal y como se indica en el proyecto de escritura que se hizo llegar con antelación suficiente y que consta recogido en la indicada Acta)

En cuyos términos queda solemnizada esta escritura y consentida por los otorgantes según intervienen.

Todo lo cual consignado, yo, el Notario, he hecho a la parte las reservas y advertencias legales.
(Otorgamiento, autorización, cláusula LOPD Notaría y advertencias legales finales a rellenar por la Notaría)