

**ESCRITURA DE SUBROGACIÓN DE ACREEDOR EN PRÉSTAMO  
HIPOTECARIO, A TIPO DE INTERÉS VARIABLE.**

**VERSIÓN 1**

**COMPARECEN**

**DE UNA PARTE,**

D./Dña. [...], con NIF [...] y D./Dña. [...], con NIF [...]

**DE OTRA PARTE**

D./Dña. [...], con NIF [...] y D./Dña. [...], con NIF [...].

(\*Nota: si hubiera fiadore/s) **Y DE OTRA:**

D./Dña. [...], con NIF [...] y D./Dña. [...], con NIF [...].

**INTERVIENEN**

D./Dña. [...] y D./Dña. [...], en su propio nombre, (la "PARTE PRESTATARIA"), con domicilio en [...].

D./Dña. [...] y D./Dña. [...] en nombre y representación de [...] (NIF [...]), (la "ENTIDAD"), constituida mediante escritura autorizada por el Notario [...], el día [...], bajo el número [...] de su protocolo; con duración indefinida; domiciliada en [...], calle [...].

Intervienen en virtud del poder conferido [...]

(\*Nota: si hubiera fiador/es) D./Dña. [...] y D./Dña. [...], en su propio nombre, (la "PARTE FIADORA").

**EXPONEN**

I.- Que mediante escritura formalizada el día [...] ante el notario de [...] [D./Dña. [...]], bajo el número [...] de su protocolo, la entidad [...] concedió a [...] un préstamo, cuyas principales condiciones financieras son:

-Capital concedido: [...].

- Plazo: [.....].
- Tipo de interés ordinario: [.....].
- Tipo de interés de demora: [.....].
- Periodicidad de las cuotas: [.....].
- Comisión por amortización anticipada: [.....].

II.- En garantía de dicho préstamo se constituyó hipoteca sobre la/s siguiente/s finca/s:

[.....] (\*Nota: DESCRIPCIÓN DE LA/S FINCA/S y DATOS REGISTRALES DE ÉSTA).

La/s referida/s finca/s quedó/quedaron respondiendo del préstamo antes aludido de la siguiente forma:

- por principal: [.....].
- por intereses remuneratorios: [.....].
- por intereses de demora: [.....].
- por costas y gastos: [.....].

III.- Que la situación que actualmente presenta el préstamo descrito en el presente Expositivo es la siguiente:

- Capital pendiente de amortización: [.....].
- Fecha de vencimiento del préstamo: [.....].
- Tipo de interés ordinario: [.....].
- Tipo de interés de demora: [.....].
- Periodicidad de las cuotas, y fecha de vencimiento de éstas: [.....].
- Comisión por amortización anticipada: [.....].

(\*Nota: Cuando contemos con certificación de deuda emitido por la entidad en cuyo préstamo nos vamos a subrogar, mantener el siguiente párrafo. Si no, suprimir): Se acompaña a la presente escritura copia del certificado de deuda emitido por la actual entidad acreedora en cuya posición acreedora se va a subrogar la ENTIDAD, de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

IV.- La/s finca/s antes relacionada/s presenta/n en el momento de la formalización de esta escritura la siguiente situación:

Titularidad dominical: [.....]

- CARGAS: [.....].
- IBI: [.....].

(Cuando proceda por las características de la/s finca/s) GASTOS DE COMUNIDAD [.....].

Manifiesta la parte hipotecante que la/s finca/s aquí referida/s **[SÍ/NO]** constituye/n su vivienda habitual

V.- Que [.....], en adelante también referido/s como la **PARTE PRESTATARIA**, ha/n solicitado a [.....], en adelante también referida como la "ENTIDAD", la subrogación de ésta última en la posición acreedora del préstamo hipotecario referido en este Expositivo. Para ello, la PARTE PRESTATARIA ha solicitado a la ENTIDAD la concesión de un préstamo, con la finalidad de pagar el importe

pendiente de amortizar del préstamo antes reseñado, junto con las comisiones que dicha amortización pueda conllevar, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 1.211 del *Código Civil* y en la *Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios*.

VI.- De conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la *Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios*, se han seguido los siguientes pasos:

- La ENTIDAD ha hecho entrega a la PARTE PRESTATARIA de una **oferta vinculante** en la que constan las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario a formalizar, oferta que ha sido aceptada por la PARTE PRESTATARIA.
- La ENTIDAD ha notificado a la actual entidad acreedora del préstamo la aceptación de la oferta vinculante por la parte deudora, requiriéndole la entrega en el plazo máximo de siete días naturales de certificación del importe del adeudado por el préstamo que va a ser objeto de subrogación.
- (*\*Nota: **SÍ** contamos con certificado de deuda*): Que la ENTIDAD ha recibido el día [.....] de la actual entidad acreedora la correspondiente certificación de deuda, copia de la cual se adjunta a esta escritura.  
(*\*Nota: **NO** contamos con certificado de deuda*): Que la ENTIDAD no ha recibido de la actual entidad acreedora la correspondiente certificación de deuda.
- Han transcurrido más de quince días naturales a contar desde la fecha en que se cumplió el plazo máximo para la entrega de la certificación de deuda, sin que el deudor y la actual entidad acreedora hayan formalizado en dicho plazo una modificación de las condiciones del préstamo.

VII.- Manifiesta la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la PARTE FIADORA, que todos los datos sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias que ha suministrado a la ENTIDAD previamente y en relación con la presente escritura son ciertos y exactos, y reflejan su auténtica situación patrimonial y financiera.

VIII.- La PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la PARTE FIADORA, manifiesta que no tiene conocimiento de que se haya iniciado contra ella ningún procedimiento administrativo, proceso judicial o arbitraje, ni ejecución, ni embargo, ni existen previsiones razonables de que puedan iniciarse en el futuro, que pueda afectar adversamente a su situación patrimonial o financiera, poniendo en peligro su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en virtud de esta escritura.

IX.- Que, como ha quedado acreditado mediante el otorgamiento del acta notarial de fecha [.....], por mí otorgada con el número de mi protocolo [.....], la ENTIDAD ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega y explicación de la información precontractual exigida para la formalización de la presente subrogación de acreedor en el préstamo hipotecario, y a cuyo contenido se ajustan las estipulaciones de la presente escritura.

[\*Si procede en función de la normativa autonómica, si no suprimir:] Así mismo, y de conformidad con la normativa autonómica vigente, se ha hecho entrega a la PARTE PRESTATARIA de la siguiente documentación, con la debida antelación: [.....].

X.- Que la ENTIDAD declara que, en cumplimiento de establecido en el Artículo 7 de la *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, las cláusulas de la presente escritura susceptibles de ser consideradas condición general de la contratación se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación bajo el **identificador único de depósito n°: [.....]**

XI.- La ENTIDAD, de conformidad con el artículo 19.2 de la *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*, manifiesta que no ha prestado servicios de asesoramiento a la PARTE PRESTATARIA en relación con la presente subrogación de acreedor en el préstamo hipotecario, ni con la novación de condiciones que la puedan acompañar.

XII.- La ENTIDAD declara que **[SÍ/NO]** se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la Reestructuración Viable de la Deudas con Garantía Hipotecaria sobre la Vivienda Habitual, regulado en el Anexo del RDL 6/2012, de 9 de marzo.

XIII.- Que, a la vista de todo ello, las partes acuerdan formalizar la presente escritura de **SUBROGACIÓN DE ACREEDOR EN PRÉSTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA, CON NOVACIÓN DE CONDICIONES** conforme a las siguientes:

## ESTIPULACIONES

### CONDICIONES PARTICULARES

#### **Primera. – CONCESIÓN DE PRÉSTAMO PARA SUBROGACIÓN DE ACREEDOR.**

**1.1.- Concesión de préstamo.** La ENTIDAD concede a la PARTE PRESTATARIA un préstamo del importe que más adelante se indica, con la finalidad única y exclusiva de amortizar la deuda actualmente en vigor que deriva del préstamo identificado en el Expositivo de la presente escritura, de forma que la ENTIDAD quede subrogada en la posición acreedora del anterior acreedor hipotecario.

El número operativo que se asigna por la ENTIDAD al presente préstamo es el n° [.....]

**1.2.- Importe y disposición del préstamo.** El préstamo que aquí se concede asciende a un importe de [.....] EUROS ([.....] €).

El referido importe es abonado en este acto en la cuenta n° [.....] titularidad de la PARTE PRESTATARIA, que lo declara recibido y asume, de forma solidaria, la obligación de proceder a la devolución de su principal e intereses en los plazos y términos más adelante pactados.

#### **Segunda.- PAGO A LA ANTERIOR ENTIDAD ACREEDORA Y SUBROGACIÓN DE ACREEDOR POR LA ENTIDAD.**

**2.1.- Pago a la anterior entidad acreedora.** El importe objeto de este préstamo y referido en la estipulación anterior es en este acto abonado en su totalidad, siguiendo instrucciones de la PARTE PRESTATARIA, a la anterior entidad acreedora ([.....]), mediante [.....\*NOTA; detallar forma de pago: Ej. transferencia al número de cuenta [.....]; cheque bancario nominativo,

*copia de del cual se adjunta a esta escritura, y que queda depositado ante el notario autorizante.....].*

*[\*Nota: Cuando proceda indicar el desglose, mantener el párrafo siguiente. En función de si solo se ha financiado el capital pendiente o también otros conceptos, deberá también indicarse en su caso, y cuando proceda, si parte de los pagos que se hacen en este acto a la otra entidad lo son en añadido al importe que por principal se concede como préstamo, y con cargo a quién se pagan; por ej: el importe de las comisiones por amortización anticipada o de los gastos de formalización que la otra entidad nos pueda repercutir. Y cuando se adjunte justificante de la transferencia, indicarlo]: Así, se efectúa en este acto un pago a la entidad acreedora original por un total de [.....] EUROS, que responde al siguiente desglose de conceptos:*

[.....]

**2.2.- Subrogación de acreedor.** Como consecuencia del pago antes referido, que se efectúa con finalidad solutoria del préstamo hipotecario referido en el Expositivo I, la ENTIDAD queda subrogada en la posición acreedora que hasta la fecha ostentaba la anterior entidad acreedora en el préstamo hipotecario reseñado en dicho Expositivo de esta escritura. Así, la PARTE PRESTATARIA queda liberada frente al anterior acreedor, pasando a responder solidariamente frente a la ENTIDAD de la devolución del préstamo y de sus intereses.

### **Tercera. - DURACIÓN Y PAGO DEL PRÉSTAMO.**

**3.1 Duración.** - El plazo de duración del préstamo es de **[NÚMERO EN LETRA] ([NÚMERO]) [MESES/AÑOS]**, a contar desde la fecha de formalización de esta escritura, plazo cuyo final coincide con la última fecha de pago.

*(\*Nota: Si hemos modificado el vencimiento):* El plazo antes indicado implica **[un incremento / una reducción]** del plazo de duración del préstamo que por la presente escritura es objeto de subrogación.

*(\*Nota: Si no hemos modificado el vencimiento, ni si quiera por un día):* El plazo antes indicado no implica modificación alguna del plazo de duración del préstamo que por la presente escritura es objeto de subrogación.

**3.2 Pago.** - El capital de este préstamo, junto con el pago de los intereses que devengue, deberá ser reembolsado por la PARTE PRESTATARIA mediante el pago de un total de **[NÚMERO CUOTAS COMPRENSIVAS DE CAPITAL E INTERESES]** cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** consecutivas, con vencimiento los días **[DÍA]** de cada mes (o el día previo más cercano en el caso de que un mes tuviera menos días), debiendo hacer frente al pago de la primera cuota el día **[FECHA PRIMERA CUOTA COMPRENSIVA DE CAPITAL E INTERESES]**.

*[\*NOTA: Si se aplica una carencia técnica hasta la primera liquidación de intereses, mantener el siguiente párrafo. Si por lo contrario en la primera liquidación de intereses también se amortiza capital, entonces debe suprimirse el siguiente párrafo]:* **Periodo de carencia técnica:** La fecha de cargo de las cuotas será los días **[DÍA]** de cada mes. Con motivo de ello, si la presente escritura de subrogación no ha sido formalizada en ese mismo día del mes, el periodo que medie desde la formalización de este contrato hasta el día **[DÍA]** inmediatamente posterior (o el día previo más cercano a éste en el caso de que dicho mes tuviera menos días), será considerado un periodo de CARENIA TÉCNICA, durante el cual este préstamo únicamente devengará intereses, procediéndose en la referida fecha al cargo de la liquidación de éstos. A partir de dicha fecha, las cuotas a satisfacer, que serán de la periodicidad antes indicada, se compondrán de capital e intereses.

El importe de cada cuota **[PERIODICIDAD CUOTAS]** comprensiva de capital e intereses, calculada al tipo de interés inicial aplicable a este préstamo, será de **[IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €)**. Dicho importe **VARIARÁ** a lo largo de la vida del préstamo, siendo su importe revisado con una periodicidad **[PERIODICIDAD REVISIÓN TIPO]** de conformidad con las revisiones de tipo de interés que se hayan acordado en esta escritura (así como de las bonificaciones que en ésta pudieran haberse pactado y que, en su caso, correspondiera aplicar en cada momento) o, en su defecto, de conformidad con lo pactado en la escritura del préstamo que por la presente es objeto de subrogación.

El importe de las cuotas a satisfacer (comprensivas de capital e intereses), vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$$

A = Cuota

C = Crédito concedido

I = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno

N = Número de plazos pendientes

La PARTE PRESTATARIA ha sido informada de que, por ser éste un préstamo a tipo de interés variable, el importe de las cuotas **[PERIODICIDAD CUOTAS]** que se compromete a pagar está sujeto a variación, y que dicha variación puede ser tanto al alza, como a la baja.

Los pagos de las cuotas se realizarán mediante recibo domiciliado en la cuenta n° [.....] titularidad de la PARTE PRESTATARIA.

**3.3 Amortización anticipada.** - La PARTE PRESTATARIA, en cualquier momento, y siempre que se encuentre al día en los pagos, podrá efectuar pagos anticipados de las cuotas o plazos de amortización del préstamo. En tal supuesto, la PARTE PRESTATARIA, según le convenga y en función de lo que permita la cantidad que pretende anticipar, podrá destinar esos pagos, bien a la reducción proporcional del importe de cada una de las cuotas mensuales pendientes, bien a la reducción del número de cuotas pendientes de pago, es decir, a anticipar la fecha inicialmente prevista de vencimiento del préstamo, o bien a generar un periodo de carencia intermedia de amortización de capital. Salvo que la PARTE PRESTATARIA indique lo contrario, se entenderá en cada amortización anticipada parcial que ésta se efectúa con la finalidad de reducir el importe de las cuotas pendientes de amortización.

Los pagos así anticipados darán lugar, a cargo de la PARTE PRESTATARIA, a las comisiones que a continuación se indican:

**3.3.1 Comisión por amortización anticipada, total o parcial:** En caso de amortización anticipada, total o parcial, los importes amortizados anticipadamente por la PARTE PRESTATARIA durante los [.....] primeros años desde la vigencia del préstamo devengarán a favor de LA ENTIDAD una **COMISIÓN** equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada suponga para la ENTIDAD, con los siguientes límites:

- i) **Si amortización anticipada total:** el límite máximo del [.....] POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente.
- ii) **Si amortización anticipada parcial:** el límite máximo del [.....] POR CIENTO del capital amortizado anticipadamente.

A partir del [.....] año de vigencia del préstamo las amortizaciones anticipadas, parciales o totales, que pueda efectuar la PARTE no devengarán ningún tipo de comisión por dicho concepto.

**3.3.2 Extorno de prima de seguros accesorios en caso de amortización anticipada total:** En caso de reembolso anticipado del préstamo, y si la PARTE PRESTATARIA mantuviera contratado un seguro accesorio a éste, se extinguirá el referido contrato de seguro salvo que la PARTE PRESTATARIA 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 la referida cancelación del contrato de seguro, tendrá derecho la PARTE PRESTATARIA al extorno de la parte de la prima no consumida por parte de quien la recibió.

A estos efectos, se entiende por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por la ENTIDAD a la PARTE PRESTATARIA junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

**3.3 Amortización anticipada.** - La PARTE PRESTATARIA, en cualquier momento, y siempre que se encuentre al día en los pagos, podrá efectuar pagos anticipados de las cuotas o plazos de amortización del préstamo. En tal supuesto, la PARTE PRESTATARIA, según le convenga y en función de lo que permita la cantidad que pretende anticipar, podrá destinar esos pagos, bien a la reducción proporcional del importe de cada una de las cuotas mensuales pendientes, bien a la reducción del número de cuotas pendientes de pago, es decir, a anticipar la fecha inicialmente prevista de vencimiento del préstamo, o bien a generar un periodo de carencia intermedia de amortización de capital. Salvo que la PARTE PRESTATARIA indique lo contrario, se entenderá en cada amortización anticipada parcial que ésta se efectúa con la finalidad de reducir el importe de las cuotas pendientes de amortización.

Los pagos así anticipados darán lugar, a cargo de la PARTE PRESTATARIA, a las comisiones que a continuación se indican:

**3.3.1 Comisión por amortización anticipada, total o parcial, en tramos a tipo de interés fijo:** En caso de amortización anticipada, total o parcial, que se produzca en un tramo de interés a tipo fijo, deberá la PARTE PRESTATARIA abonar a la ENTIDAD una comisión por amortización anticipada equivalente a la pérdida financiera que ésta sufra como consecuencia de la citada amortización, con los siguientes límites máximos:

- i) **Si amortización anticipada parcial:** el límite máximo del [.....] **POR CIENTO** del capital reembolsado anticipadamente si éste se produce dentro de los primeros [.....] años desde la formalización del préstamo.

Dicho límite máximo se verá reducido al [...] **POR CIENTO** si la amortización anticipada se produce una vez transcurridos, al menos, [...] años desde la formalización del préstamo.

- ii) **Si amortización anticipada total:** el límite máximo del [...] **POR CIENTO** del capital reembolsado anticipadamente si éste se produce en un tramo a tipo de interés fijo, dentro de los primeros [...] años desde la formalización del préstamo.

Dicho límite máximo se verá reducido al [...] **POR CIENTO** si la amortización anticipada en tramo a tipo de interés fijo se produce una vez transcurridos, al menos, [.....] años desde la formalización del préstamo.

**3.3.2 Comisión por amortización anticipada, total o parcial, en tramo a tipo de interés variable:** En caso de amortización anticipada, total o parcial, que se produzca en un tramo de interés variable, los importes amortizados anticipadamente por la PARTE PRESTATARIA durante los [.....] primeros años de vigencia del contrato de préstamo devengarán a favor de LA ENTIDAD una **COMISIÓN** equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada suponga para la ENTIDAD, con los siguientes límites:

- i) **Si amortización anticipada total:** el límite máximo del [.....] **POR CIENTO** del capital amortizado anticipadamente.
- ii) **Si amortización anticipada parcial:** el límite máximo del [.....] **POR CIENTO** del capital amortizado anticipadamente.



A partir del [.....] año de vigencia del contrato de préstamo las amortizaciones anticipadas, parciales o totales, que pueda efectuar la PARTE PRESTATARIA en tramos a tipo de interés variable no devengarán ningún tipo de comisión por dicho concepto.

**3.3.3 Extorno de prima de seguros accesorios en caso de amortización anticipada total:** En caso de reembolso anticipado del préstamo, y si la PARTE PRESTATARIA mantuviera contratado un seguro accesorio a éste, se extinguirá el referido contrato de seguro salvo que la PARTE PRESTATARIA 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 la referida cancelación del contrato de seguro, tendrá derecho la PARTE PRESTATARIA al extorno de la parte de la prima no consumida por parte de quien la recibió.

A estos efectos, se entiende por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por la ENTIDAD a la PARTE PRESTATARIA junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

#### **Cuarta. – TIPO DE INTERÉS: INTERÉS DE REFERENCIA Y DIFERENCIAL**

El importe de las cuotas del préstamo será revisado y calculado con la periodicidad y de la forma que seguidamente se expone y, para ello, deberá determinarse el valor que presente el tipo de interés de referencia en cada fecha de revisión, al que se le sumará el diferencial aplicable.

**-TAE Variable:** La Tasa Anual Equivalente variable (TAE Variable) calculada para el presente préstamo es del [...]

*\*(Si el préstamo sí incluye productos combinados que bonifiquen, incluir el siguiente párrafo. Si no, suprimirlo):* **-TAE Variable con bonificación máxima:** La Tasa Anual Equivalente variable (TAE Variable) calculada para el presente préstamo bajo el supuesto de que sean contratados todos los productos/servicios combinados que más adelante se enumeran, y sea por lo tanto de aplicación la bonificación máxima pactada, es del [...]

**4.1 Tipo de interés inicial.** - El tipo de interés aplicable a este préstamo hasta el día [...]/.../.....] será un tipo de **INTERÉS FIJO** del **[NÚMERO EN LETRA] POR CIENTO** ([...])% [.....].

**4.2 Revisión del tipo de interés.** – Transcurrido el plazo antes indicado, el tipo de interés aplicable al préstamo será un **INTERÉS VARIABLE** (compuesto por un tipo de interés de referencia y de un margen o diferencial), que será revisado **[PERIODICIDAD REVISIONES DE TIPO]**, al alza o a la baja.

La revisión del tipo de interés aplicable determinará la modificación del importe de la cuota a pagar.

Los intereses se calcularán aplicando la siguiente fórmula:

$(C \times d \times r) / 360 \times 100$ , siendo:

C = el capital pendiente del préstamo al inicio del período de liquidación.

$d$  = el número de días comerciales de que consta el período de liquidación, considerando los años de 360 días, los meses de 30 días y los períodos inferiores a un mes, restando de 30 días los días transcurridos del mes.  
 $r$  = el tipo de interés anual.

Efectuadas las revisiones del tipo de interés aplicable en las fechas acordadas, los tipos vigentes en cada período serán fijos hasta que llegue la fecha de la nueva revisión.

**En ningún caso el interés remuneratorio aplicable a este préstamo podrá ser negativo.**

**4.3 Tipo de interés de referencia.** - El tipo de interés de referencia aplicable al presente préstamo es [.....].

Se tomará como valor del tipo de interés de referencia el publicado en el BOE del [.....] mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión del tipo de interés.

**4.4 Tipo de interés sustitutivo.** - Para el caso en que el citado tipo de interés de referencia no fuera objeto de publicación, las partes acuerdan que pasará a ser considerado como interés de referencia (mientras dure dicha situación) el siguiente índice de referencia: [.....].

Se tomará como valor del tipo de interés de referencia el publicado en el BOE del [.....] mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión del tipo de interés.

Excepcionalmente, cuando por desaparición o imposible averiguación del índice de referencia sustitutivo pactado no resulte factible su determinación y éste fuere necesario para practicar cualquier liquidación de intereses, se tomará el índice de referencia que las autoridades financieras establezcan en sustitución del tipo de interés de referencia, o en su defecto del tipo de interés sustitutivo.

**4.5 Diferencial.** - Al tipo de interés de referencia, que será revisado con arreglo a la presente estipulación se le aplicará un **DIFERENCIAL** constante de **[NÚMERO EN LETRA] ([NÚMERO]) puntos porcentuales**.

Así, a modo de ejemplo genérico explicativo, y sin tener en cuenta el diferencial específico antes indicado (que será el aplicable al préstamo), si el tipo de interés de referencia presentara un valor del 4%, y se hubiera pactado un diferencial de por ejemplo dos puntos, el tipo de interés aplicable al préstamo sería el 6 %.

**4.6 Bonificaciones al diferencial** - El diferencial a aplicar sobre el tipo de interés de referencia aplicable al préstamo se podrá ver **BONIFICADO** en función de los productos y servicios que la PARTE PRESTATARIA mantenga contratados con la ENTIDAD, o por su mediación.

Si se cumplen las condiciones establecidas, se bonificará el diferencial en la cuantía indicada, manteniéndose dicha bonificación en sucesivas revisiones cuando el prestatario

siga cumpliendo las condiciones, sin que en ningún caso tengan carácter acumulativo en cada revisión.

Los productos o servicios que darán lugar a la aplicación de la bonificación, y las bonificaciones asociadas a cada uno de ellos, serán las siguientes:

[.....]

Las bonificaciones solo serán de aplicación mientras la PARTE PRESTATARIA se encuentre al día en los pagos del préstamo, y mantenga contratados los productos o servicios que dan derecho a dicha bonificación en las condiciones antes indicadas

## **Quinta. - COMISIONES**

### **5.1 Comisión por la presente subrogación de acreedor.**

La formalización de esta escritura devenga una **COMISIÓN POR SUBROGACIÓN DE ACREEDOR** del [...] **por ciento** (equivalente a [.....] EUROS) sobre el importe total del préstamo concedido por la ENTIDAD para formalizar la presente subrogación, que será pagadera de una sola vez por la PARTE PRESTATARIA a la ENTIDAD a la firma de la presente escritura de subrogación.

Dicha comisión engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación y concesión de la subrogación y ha sido informada, explicada y negociada con la PARTE PRESTATARIA.

### **5.2 Comisión por subrogación de acreedor, cuando dicha subrogación se acompañe de un cambio a tipo de interés fijo, en sustitución de uno variable.**

En caso de **subrogación** de un nuevo acreedor en las obligaciones de la ENTIDAD, y siempre que dicha subrogación de acreedor se produzca **dentro de los [...] primeros años** de vigencia del contrato de préstamo, e implique una novación del tipo de interés, pasando éste a ser un tipo de interés fijo en sustitución de uno variable, se devengará en favor de la ENTIDAD una **COMISIÓN POR SUBROGACIÓN** equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada implique para la ENTIDAD, con el límite máximo del [...] **por ciento** del capital amortizado de forma anticipada.

A partir del [.....] año de vigencia del contrato de préstamo la subrogación de acreedor no devengará comisión alguna.

## **Sexta.- GASTOS E IMPUESTOS.**

### **Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.**

Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:

- i) los gastos de tasación de// los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca;

- ii) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,
- iii) los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos que deriven de la cancelación de la hipoteca.

#### **Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.**

Serán asumidos por la ENTIDAD:

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura,
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad,
- iii) los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.

#### **Séptima.- INTERESES DE DEMORA.**

Se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en [...] [(...)] puntos porcentuales.

Los intereses de demora, cuyo devengo será diario, se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del art. 579.2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **Octava.- NOTIFICACIONES.**

Ambas partes acuerdan que cualquier notificación que hubiera de realizarse en relación con el presente contrato de préstamo se hará, preferentemente, por medio de correo electrónico señalándose a estos efectos los siguientes datos de contacto:

- La ENTIDAD: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE PRESTATARIA: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE FIADORA (si la hubiera): [email, teléfono, dirección postal]
- Hipotecante no deudor (si lo hubiera): [email, teléfono, dirección postal]

**Novena. - DIFERENCIAL A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA EN LOS SUPUESTOS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.**

A los meros efectos del cálculo de la pérdida financiera que pueda sufrir la ENTIDAD en caso de amortización anticipada del préstamo, y a la que se alude tanto en estas Condiciones Particulares como en las Condiciones Generales, se fija como diferencial el: [.....].

Dicho diferencial se corresponde con la diferencia existente, en el momento de la formalización de la subrogación de este préstamo, entre el tipo de interés a éste aplicable y el *Interest Rate Swap* (IRS) de los referidos en la Condición General **Cuarta** de este contrato, al plazo que más se aproxime hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés.

**Décima.- GESTORÍA Y MANDATO DE REPRESENTACIÓN.**

Las partes autorizan y otorgan mandato expreso a [.....], con NIF, [.....], y domicilio en [.....], para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura, así como cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan las partes al mandatario a efectuar las gestiones y manifestaciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El presente mandato se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.

**Décimo Primera.- FIANZA**

Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial ilimitada asumida por la PARTE PRESTATARIA, [.....] (en adelante también referido/s como la PARTE FIADORA), **AFIANZA/N** [.....], en los mismos términos que la PARTE PRESTATARIA y con arreglo a las condiciones del presente contrato, las obligaciones en él asumidas, especialmente las de devolver el préstamo y sus intereses, por medio de los pagos pactados. La fianza aquí prestada, se mantendrá mientras no sea amortizado en su totalidad el préstamo y los intereses que éste haya devengado. La fianza que aquí se presta es [.....].

**Décimo Segunda.- AJUSTE DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA**

Como consecuencia de la modificación del tipo de interés pactada en esta escritura, y a los meros efectos de ajustar la responsabilidad hipotecaria inicialmente constituida al nuevo tipo de interés, y en su caso al nuevo tipo de interés de demora, las partes acuerdan modificar los siguientes conceptos de la responsabilidad hipotecaria, respondiendo la/s finca/s de:

**-Intereses ordinarios:** [.....] [....años/meses...] de intereses ordinarios al tipo del [...] % anual, que asciende a la cantidad de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €).

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés ordinario máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este préstamo de un tipo de interés ordinario máximo.

**- Intereses de demora:** [.....] [....años/meses...] de intereses de demora al tipo del [...] % anual, equivalente a un importe máximo de [IMPORTE EN LETRA] EUROS ([IMPORTE EN NÚMERO] €).

Dicho tipo de interés se fija como tipo de interés de demora máximo a efectos meramente hipotecarios, esto es, únicamente a los efectos del cálculo de la responsabilidad hipotecaria, careciendo este préstamo de un tipo de interés de demora máximo.

**Los restantes conceptos garantizados por la hipoteca, como puede ser el importe principal garantizado, se mantienen sin modificación alguna.**

## CONDICIONES GENERALES

### **Primera. - DESTINO DE LA FINANCIACIÓN**

El pago a la anterior entidad acreedora reflejado en las Condiciones Particulares tendrá como única y exclusiva finalidad la de cancelar el préstamo que mediante la presente escritura es objeto de subrogación

### **Segunda. - PUBLICACIÓN DEL INDICE DE REFERENCIA Y COMUNICACIÓN DEL MISMO**

**2.1 Publicación del tipo de interés de referencia:** Tanto para el caso de fijación del tipo de interés de referencia como, en su caso, la fijación del interés sustitutivo, dichos tipos serán los publicados en el Boletín Oficial del Estado (BOE) que se indiquen en las Condiciones Particulares.

Actualmente los referidos tipos de interés se publican mensualmente en el BOE, pero si llegada la fecha de revisión del tipo de interés que estuviere vigente en cada período, no hubiere sido objeto de publicación el interés de referencia citado anteriormente será considerado como interés de REFERENCIA el publicado en el mes inmediatamente anterior al que debiera haber servido como base de la revisión.

Cuando el plazo de las operaciones a que se refiere el tipo de interés de referencia sea distinto al plazo fijado para la revisión del tipo de interés de este préstamo, no se efectuará ajuste alguno a dicho tipo de interés de referencia a los efectos de calcular el tipo de interés aplicable

**2.2 Comunicación del tipo de interés revisado.** LA ENTIDAD informará a la PARTE PRESTATARIA, en cada revisión de tipo de interés que proceda efectuar con arreglo a lo dispuesto en el contrato, del nuevo tipo de interés con una antelación mínima de quince días naturales antes de que esta modificación se aplique.

El nuevo tipo de interés entrará en vigor en la fecha de revisión prevista en el contrato. La información remitida por LA ENTIDAD para cada revisión incluirá; i) la variación del coste total de préstamo que implica dicha modificación, ii) el importe de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés, iii) los detalles correspondientes al número o la frecuencia de pagos, si por acuerdo en las Condiciones Particulares dicha revisión del tipo de interés conllevara una modificación de éstos.

Si la PARTE PRESTATARIA no aceptara el nuevo tipo de interés aplicable a la operación y fuese de su interés resolver el contrato de préstamo, deberá comunicarlo por escrito a la ENTIDAD en un plazo de diez días naturales desde la fecha de notificación, debiendo amortizar la totalidad del préstamo en el plazo máximo de un mes a contar desde su negativa, liquidándose también este período al tipo de interés que se le venía aplicando.

Se pacta expresamente que, si por cualquier razón, LA PARTE PRESTATARIA no comunicare, o la ENTIDAD no recibiere, en el tiempo y forma indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por la ENTIDAD, continuando en vigor el presente préstamo con aplicación del nuevo tipo.

### **Tercera. – TASA ANUAL EQUIVALENTE**

La Tasa Anual Equivalente que figura en las Condiciones Particulares del contrato de préstamo, ha sido calculada de conformidad con lo previsto en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En caso de que el préstamo sea a tipo de interés variable, para el cálculo de la TAE Variable se parte del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos fijados se computan según lo fijado en el momento de la firma del contrato. La TAE Variable se modificará con las revisiones del tipo de interés.

### **Cuarta. - PÉRDIDA FINANCIERA**

En el supuesto de que, con arreglo a lo previsto en el contrato de préstamo, se deba proceder al cálculo de la pérdida financiera, se considerarán índices o tipo de interés de referencia, los tipos INTEREST RATE SWAP (IRS) a los plazos de 2, 3,4,5,7,10,15,20 y 30 años que publique el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

Este diferencial, reseñado en las Condiciones Particulares, se fija como la diferencia existente, en el momento de la subrogación del préstamo, entre el tipo de interés de éste y el IRS al plazo que más se aproxime en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o, en su defecto, hasta la fecha de vencimiento del préstamo.

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores 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, en su defecto, hasta la fecha de su vencimiento.

#### **Quinta. - EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES.**

En caso de reclamación judicial, la ENTIDAD podrá ejercitar cualquiera de los procedimientos declarativos o ejecutivos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en especial el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por hipoteca establecido en los artículos 681 al 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A tal fin pactan:

a) Se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el que figura en el/los certificado/s de tasación realizado conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, que se adjuntan a la presente escritura.

b) Se señala y designa como domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones la dirección de correo postal indicada por las partes en la Cláusula "NOTIFICACIONES" de las Condiciones Particulares de este contrato.

c) Se señala y designa como mandatario irrevocable para el otorgamiento de la escritura de venta de la/s finca/s hipotecada/s a la ENTIDAD o a la persona que éste designe para representarla.

d) Se reconoce a la ENTIDAD, el derecho de solicitar y obtener la posesión y administración interina de la/s finca/s hipotecada/s, conforme al artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la cantidad ejecutivamente reclamable se practicará por la ENTIDAD, la cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta al día de su cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva o hipotecaria lo determinado en virtud del artículo 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

f) A los efectos de lo previsto en el artículo 693.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ENTIDAD podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el/los bien/es mediante consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de mora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el/los bien/es hipotecado/s fuese/n la vivienda habitual, el deudor podrá, de conformidad con lo previsto en el Artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, aún sin el consentimiento del acreedor, liberar el/los bien/es mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Si el deudor efectuase el pago en las Condiciones Previstas en el párrafo anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.



#### Sexta.- VENTA EXTRAJUDICIAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria la ENTIDAD, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada por concepto de capital e intereses en los importes o cuotas mínimos reflejados en la siguiente cláusula de estas Condiciones Generales, declarando la ENTIDAD vencido de forma anticipada este préstamo, podrá optar la ENTIDAD por la venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s por medio de Notario, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades establecidas en la Ley y el Reglamento Hipotecario y en los artículos 681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A tal efecto, se señala como valor de la/s finca/s hipotecada/s, para caso de subasta, el recogido en el/los Certificado/s de Tasación realizado/s conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Las partes señalan como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos la dirección de correo postal indicada en la Cláusula "NOTIFICACIONES" de las Condiciones Particulares de este contrato. La PARTE PRESTATARIA, o en su caso la parte hipotecante, designa a la ENTIDAD para que le represente en el otorgamiento de la escritura de venta extrajudicial.

En cuanto a la/s finca/s hipotecada/s, en lo que se refiere a si tiene/n o no carácter de vivienda habitual las partes se remiten a lo indicado en el Expositivo y en las Condiciones Particulares de esta escritura.

#### Séptima. - VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO.

La ENTIDAD podrá resolver el contrato, o declararlo vencido de forma anticipada y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos:

7.1 Para el caso en que el préstamo que por la presente escritura es objeto de subrogación hubiera sido formalizado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (esto es, antes del 17 de junio de 2019), o con posterioridad pero que fuera con motivo de la presente subrogación que pasara estar bajo el ámbito de dicho Ley, y a los meros efectos de adaptar a ésta los importes mínimos cuyo incumplimiento conlleva para la PARTE PRESTATARIA la pérdida del plazo y la posibilidad para la ENTIDAD de declarar el vencimiento anticipado del préstamo, se producirá la mencionada pérdida de plazo para la PARTE PRESTATARIA cuando concurren los siguientes supuestos:

I).- Que la PARTE PRESTATARIA se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses;

II).- Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga, al menos, a:

- i) **Durante la primera mitad de vigencia del préstamo: el tres (3) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **primera mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **doce (12) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

- ii) **Durante la segunda mitad de vigencia del préstamo: el siete (7) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **segunda mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince (15) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que LA PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

III).- Que la ENTIDAD haya requerido el pago a la PARTE PRESTATARIA concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo. En caso de no ser atendido por la PARTE PRESTATARIA dicho requerimiento de pago podrá la ENTIDAD reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de los mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada.

7.2 Cuando el importe del préstamo no se haya destinado exclusivamente a las finalidades para las que fue concedido.

7.3 Cuando, por causas imputables a la PARTE PRESTATARIA (o hipotecante no deudora, si la hubiera) no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura, o si se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas al momento de otorgar la citada escritura, siempre que, requerida la PARTE PRESTATARIA, no ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

7.4 Cuando se produzca cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado pactados en la escritura que por la presente es objeto de subrogación, cuando no hayan sido modificados por la presente cláusula y siempre que no sea contrarios a lo previsto en la normativa aplicable a este préstamo.

#### **Octava. - OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA.**

La PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA y/o la PARTE HIPOTECANTE, se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación, aclaración o complemento y cuantos otros documentos fueran necesarios para que la escritura de subrogación del préstamo pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura. Su negativa a efectuarlo dentro del referido plazo podrá ser causa de vencimiento anticipado de la presente operación de préstamo si no se inscribiera la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad.

#### **Novena. - DERECHO DE SUBROGACIÓN**

Una vez formalizada la subrogación del préstamo hipotecario, la PARTE PRESTATARIA tendrá derecho a subrogar el mismo, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de

Marzo sobre Subrogación y Modificación de préstamos hipotecarios, salvo lo que expresamente no esté permitido por alguna normativa aplicable al efecto.

#### **Décima. - INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS, RIESGOS Y ADVERTENCIAS**

Los prestatarios, garantes y fiadores han quedado advertidos y se dan por enterados de que:

- a) El impago o incumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato podrá llegar a acarrear a los intervinientes graves consecuencias como, por ejemplo, el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros, así como los que se encontraran gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.
- b) Los ingresos de la PARTE PRESTATARIA pueden variar. Éstos deben asegurarse de que si dichos ingresos disminuyen aún seguirán pudiendo hacer frente a los pagos previstos en este contrato.
- c) Pueden llegar a perder el inmueble hipotecado si no se efectúan los pagos previstos en el presente contrato.
- d) La PARTE PRESTATARIA y, si la hubiera, la PARTE FIADORA, responden ante la ENTIDAD del pago del préstamo, no sólo con los bienes hipotecados, sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- e) En caso de que su préstamo sea a tipo de interés variable, dicho tipo de interés no permanecerá fijo durante toda la vida del préstamo, pudiendo variar su valor tanto al alza como a la baja.

#### **Décimo primera. - COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES**

Todas las comunicaciones (entre ellas la de cambio de domicilio) que deban realizarse las partes entre sí, para las que pudiera resultar necesario acreditar la fecha de su envío, el contenido de la comunicación e identificación del remitente y destinatario, se harán preferentemente mediante correo certificado, o por cualquier otro medio fehaciente válido en Derecho o, en caso de urgencia, mediante cualquier medio que permita tener constancia escrita del mismo.

Para cualesquiera otras comunicaciones que las partes deban realizarse entre sí, será válido el uso del correo ordinario o de cualesquiera otros medios que las partes hubieran determinado a lo largo del Contrato, en cualquier otro documento, o que las partes expresamente autoricen. La elección del medio de comunicación que se empleará en cada caso (de entre los autorizados por las partes a efectos de este Contrato), a falta de indicación expresa en contrario, corresponderá a la ENTIDAD, que adecuará su elección al tipo de comunicación de que se trate.

A los efectos de la validez del presente contrato, las partes señalan como domicilio válido para las notificaciones, requerimientos y diligencias que resulten pertinentes, los respectivos que figuran en las Condiciones Particulares de este contrato.

#### **Décimo segunda. - SEGUNDAS COPIAS, INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA Y BENEFICIOS FISCALES.**

**12.1.- Segundas copias.-** De acuerdo con el artículo 234 y concordantes del Reglamento Notarial, de 2 de junio de 1944, tanto la parte deudora como los hipotecantes, fiadores y el resto de intervinientes en la presente escritura, autorizan expresa e irrevocablemente, y desde este mismo instante, a la ENTIDAD para solicitar, por sí sola y a su costa, la expedición de segundas y posteriores copias de la escritura de préstamo hipotecario, con o sin carácter ejecutivo.

**12.2.- Solicitud de presentación en el Registro.-** Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

**12.3.- Solicitud de inscripción en el Registro.-** Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad competente la inscripción de la hipoteca, dando ambas partes su conformidad, con arreglo al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, para que proceda a su inscripción sin perjuicio de la denegación o suspensión de alguno de los pactos contemplados en la presente escritura y que conforme a su calificación no deban tener acceso al Registro, expresándose en todo caso por el Registrador la causa o motivo de la suspensión o denegación.

**12.4.- No sujeción al impuesto de transmisiones patrimoniales.-** Se solicita se declare expresamente, del Sr. Liquidador, la no sujeción de esta escritura al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, por estar sujeta la misma al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), aunque exenta, según dispone la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

**12.5.- Beneficios fiscales.-** Se solicita sean de aplicación a la presente escritura los beneficios fiscales que la *Ley 2/1994, de 30 de marzo de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios* prevé en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" sobre documentos notariales, así como lo en ella previsto para el cálculo de los honorarios notariales y registrales.

#### **Décimo tercera. - MERCADO HIPOTECARIO**

La/s finca/s reúne/n los requisitos exigidos para su consideración de bien/es apto/s para la garantía en la emisión de títulos incluidos en el Mercado Hipotecario, lo que solicita se haga constar registralmente.

#### **Décimo cuarta. - GARANTES O FIADORES**

Salvo que en las Condiciones Particulares se pactase otra cosa distinta, y con independencia de la garantía solidaria, personal patrimonial e ilimitada de la PARTE PRESTATARIA y de la garantía real constituida en garantía de este préstamo, y con independencia de otras garantías reales o personales que puedan existir, los fiadores, garantizan solidariamente entre sí, y con la PARTE PRESTATARIA, el cumplimiento de las obligaciones que del presente contrato de préstamo se deriven para ésta, renunciando además expresamente a los beneficios de orden, división y excusión de bienes.

A efectos explicativos:

-i) Cuando son varios los titulares o existen fiadores, la solidaridad entre titulares o EL/LOS FIADOR/ES es la obligación impuesta a cada uno de ellos, de pagar solo por todos, la cosa que deben en común.

-ii) El beneficio de orden es un derecho que la ley otorga al fiador por el que, en caso de incumplimiento, deberá guardarse una prelación (orden) y primero reclamar al deudor principal y después al fiador.

-iii) El beneficio de excusión es también un derecho por el que al fiador no se le puede reclamar nada hasta que no se hayan ejecutado todos los bienes del deudor principal. El beneficio de la división consiste en que si hay varios fiadores se dividirá la deuda entre ellos.

EL/LOS FIADOR/ES, garantiza/n el cumplimiento del presente contrato en todos sus términos con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión y división.

Si los fiadores vinieren al estado de insolvencia, el acreedor podrá pedir otros con capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación.

De conformidad con el artículo 135.2 de la Ley Concursal las partes convienen expresamente que, en el supuesto de declaración de concurso de cualquiera de los obligados solidarios, FIADORES o avalistas, si el acreedor vota a favor del Convenio, no quedará vinculado por éste en cuanto a la subsistencia plena de sus derechos frente a los obligados solidariamente con el concursado y frente a sus FIADORES o avalistas, quienes no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del Convenio en perjuicio del acreedor.

Del mismo modo, tampoco será oponible frente a la Entidad por los obligados solidariamente con el deudor, ni por los FIADORES o avalistas de éste, la aprobación de un acuerdo de refinanciación, ni los efectos de su homologación, si la Entidad no hubiera suscrito dicho acuerdo, o hubiera mostrado su disconformidad al acuerdo y, aun así, éste resultara aprobado.

#### **Décimo quinta. - SERVICIO O DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE.**

##### **15.1.- Entidad.**

La ENTIDAD dispone de un servicio o departamento de atención al cliente, que tiene por objeto atender y resolver las quejas y reclamaciones que presenten sus clientes. Puede por lo tanto la PARTE PRESTATARIA, y en su caso la PARTE FIADORA o la PARTE HIPOTECANTE, dirigir las quejas o reclamaciones que tenga contra la ENTIDAD al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto se indican a continuación:

Domicilio: [.....]

Correo electrónico: [.....]

Teléfono: [.....]

[.....]

##### **15.2.- Banco de España.**

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la ENTIDAD o transcurridos el plazo de un mes (para consumidores), dos meses (para no consumidores) y quince días hábiles en el caso de reclamaciones por servicios de pago (sea persona física o microempresa), desde la fecha de presentación en el Servicio de Atención al Cliente sin respuesta del mismo, la PARTE PRESTATARIA y en su caso la PARTE FIADORA o la PARTE HIPOTECANTE, puede dirigir una reclamación al *Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones* del Banco de España.

Departamento: Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones.

Entidad: Banco de España

Domicilio: c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.

Teléfonos: 900 54 54 54; 91 338 8830.

Páginas web: <https://www.bde.es> / <https://clientebancario.bde.es>

En caso de ser la PARTE PRESTATARIA residente en otro estado miembro de la Unión Europea o en Islandia, Liechtenstein o Noruega, podrá dirigirse también a la red FIN-NET ([https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/consumer-finance-and-payments/consumer-financial-services/financial-dispute-resolution-network-fin-net/make-complaint-about-financial-service-provider-another-eea-country\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/consumer-finance-and-payments/consumer-financial-services/financial-dispute-resolution-network-fin-net/make-complaint-about-financial-service-provider-another-eea-country_en)).

#### **Décimo sexta. - TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**

La presente cláusula resume la política de protección de datos de la ENTIDAD. Por favor, lea detenidamente la información adicional correspondiente que está a su disposición en la web de la Entidad.

**Responsable del tratamiento:** La ENTIDAD prestamista: [.....], cuyos datos de contacto del Delegado de Protección de Datos son los siguientes:

Correo electrónico: [.....]

Domicilio: [.....].

**Responsable:** La ENTIDAD prestamista cuyos datos identificativos y de contacto figuran en el Expositivo y en las Condiciones Particulares del presente contrato de préstamo.

#### **¿Por qué se tratan sus datos?:**

Tratamos sus datos necesariamente en cumplimiento de las normas y sus contratos o solicitudes. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento (que siempre puede revocar sin perjuicio alguno), o en el interés legítimo del Responsable cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de

necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad, y salvo que se haya opuesto anteriormente, o lo haga ahora.

En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

#### **¿Para qué finalidades se tratan sus datos?:**

Los datos se tratarán:

- a) Necesariamente para (i) cumplir las normas, y el ordenamiento jurídico en general, así como (ii) cumplir sus contratos y solicitudes.
- b) Adicionalmente, y salvo que se oponga, también se tratarán para (i) remitirle comunicaciones comerciales de productos que comercializamos similares o relacionados a los contratados sin afectar a su expectativa de privacidad, (ii) elaborar perfiles particulares para ajustar nuestra relación y ofertas con Vd., (iii) analizar su solvencia con datos internos para remitirle comunicaciones, como por ejemplo sobre créditos pre concedidos o financiación; (iv) actualizar sus datos y enriquecerlos con datos públicos con fines comerciales. (v) crear modelos de comportamiento a través de datos anónimos y seudonimizados para fines comerciales.

#### **¿Quiénes podrán ver sus datos?:**

Solo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago. Si en algún momento comprueba algún error en CIRBE, por favor permítanos actuar ágilmente para subsanarlo, para lo que le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN CIRBE".

En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX gestionado por la sociedad Asnef- Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L. y BADEXCUG, gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A. Una relación actualizada de dichos proveedores de ficheros puede encontrarse en la información adicional. Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial. Si en algún momento comprueba algún error en estos ficheros, le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN FICHEROS SOLVENCIA".

En particular, para llevar a cabo la formalización de la hipoteca, será preciso contar con un tasador homologado, con un Notario, Registro de la Propiedad, Gestoría, etc. Además, si contrata uno de los seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras "RGA, SEGUROS GENERALES RURAL, S.A." Y RGA RURAL VIDA, S.A., o las que figuren en cada momento en la información adicional.

**Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos:**

Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto.

En caso de que suministre datos de terceras personas, deberá contar con el consentimiento de los mismos y trasladar las presentes cláusulas que se entienden aceptadas por aquellos.

El interesado, o quien actúe por su cuenta, deberá notificar al responsable las variaciones que se produzcan en los datos facilitados. Esto es especialmente importante en los casos en que, por ejemplo, cambie de dirección o número de teléfono móvil.

**Plazos de conservación de sus datos.**

Mantendremos sus datos mientras sea cliente de nuestra entidad. A partir de ese momento, solo se conservarán bloqueados (es decir a disposición de las autoridades correspondientes y para la defensa de la entidad) aquellos datos mínimos necesarios relativos a las operaciones y transacciones realizadas para poder atender cualquier reclamación mientras no hayan prescrito las responsabilidades derivadas de la relación contractual. Los plazos aplicables a estas responsabilidades son de 20 años para la legislación hipotecaria. Transcurridos los plazos de prescripción se procederá a la cancelación final de los mismos.

**¿Qué derechos tiene?:**

Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, cancelación, oposición, limitación, y portabilidad de sus datos ante el Delegado de Protección de Datos de la entidad enviando un correo electrónico a la dirección indicada anteriormente. Puede solicitar intervención humana en decisiones automatizadas. Recuerde que siempre puede revocar el consentimiento otorgado sin ningún perjuicio para Vd. Además, tiene Vd. Derecho a presentar cualquier reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) [www.agpd.es](http://www.agpd.es).

Puede gestionar sus oposiciones ahora o en cualquier momento en el futuro a través de su canal habitual.

**Décimo séptima. - CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN**

Se advierte expresamente por la ENTIDAD que la cláusulas de este contrato han sido redactadas previamente por la misma, por lo que aquellas que no recojan pactos de carácter financiero o que no vengan reguladas por una disposición de carácter general o específico que las haga de aplicación obligatoria para los comparecientes o que no hayan sido objeto de una negociación específica, se considerarán condiciones generales de la contratación las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y de conformidad con el artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.



**Décimo octava.- RATIFICACIÓN.**

En todo lo no modificado en la presente escritura, o que no lo haya sido por disposición imperativa, se entenderán plenamente vigentes las condiciones del préstamo que por la presente es objeto de subrogación, que todos los intervinientes en esta escritura declaran conocer.





## Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife

### Nota de Despacho

Entrada 20200008750 Diario 22 Folio 1265 Asiento 20200007511 Fecha 18/06/2020 11:23  
Fecha/Lugar Doc SANTA CRUZ DE TENERIFE N° Doc

**Clase de Acto** Depósito de Condiciones Generales de la Contratación  
**Presentante** JUAN ALBERTO GONZALEZ DORTA  
**Predisponente** Predisponente : CAJASIETE CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO Cif F38005245  
Condición General : ESCRITURA DE SUBROGACION DE ACREEDOR EN PRESTAMO HIPOTECARIO A TIPO DE INTERES VARIABLE.

#### Intervinientes

El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ha resuelto practicar la inscripción solicitada, al:

Folio	N° predispon.	Predisponente
12	20190006193	Predisponente : CAJASIETE CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO Cif F38005245 Condición General : ESCRITURA DE SUBROGACION DE ACREEDOR EN PRESTAMO HIPOTECARIO A TIPO DE INTERES VARIABLE.

Identificador único de depósito: 38013-20190006193-12



Firmado con firma digital reconocida en Santa Cruz de Tenerife el catorce de julio de dos mil veinte por ANA MARGARITA LÓPEZ RUBIO, Registradora de Bienes Muebles de Santa cruz de tenerife.  
Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) C.S.V.: 338013023924CD11

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

