

## Condiciones Generales de Contratación de la Hipoteca NARANJA Mixta y de la Hipoteca NARANJA Variable (con tramo fijo)

**Escritura de [Préstamo Hipotecario (Hipoteca, Hipoteca + Compra) / Novación de Préstamo Hipotecario / Subrogación de Préstamo Hipotecario].**

### CLAÚSULAS:

#### [Si novación producto mixta]

Las condiciones financieras del referido préstamo hipotecario que se modifican en las cláusulas financieras de la presente escritura de novación de préstamo hipotecario se corresponden con las contenidas en la Ficha Europa de Información Normalizada que, conforme a lo establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha sido firmada por representante del Banco y aceptada por la parte prestataria.

La firma de la presente escritura de novación de préstamo hipotecario supone, por tanto, la aceptación por la prestataria de dicha oferta, según las condiciones establecidas entre las partes; y la ratificación por el Banco supondrá, además de la formalización en documento público de su consentimiento, el conocimiento de la aceptación del prestatario, lo que implica el perfeccionamiento jurídico de la novación del contrato de préstamo, conforme al artículo 1.262 del Código Civil.

#### [Si novación; REAL DECRETO LEY 6/2012]

Con efectos a partir de hoy se modifican las condiciones del préstamo que se señalan seguidamente:

#### [Todas menos novación producto MIXTA]

### CAPITAL DEL PRÉSTAMO.

#### [Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA]

[Nombre de los titulares], declaran haber recibido del Banco, a su satisfacción, con el número [número préstamo hipotecario] un préstamo de [importe del principal] EUROS de capital, mediante abono en la cuenta corriente número [número de la cuenta corriente] a nombre del/de los titular/es abierta en el Banco, reconociéndose deudores del mismo y obligándose **SOLIDARIAMENTE** a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, todo ello en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan en la presente escritura.

#### [Si novación menos novación producto]

#### [SÓLO APLICA SI NOVACIÓN CON AMPLIACIÓN DE CAPITAL]

El Banco concede a [nombre de los titulares], un préstamo por importe de [importe de la ampliación de capital] como ampliación del anteriormente concedido, que la parte prestataria recibe en este acto a su satisfacción, mediante ingreso en cuenta número [número cuenta] obligándose a devolverlo, conjuntamente con el préstamo inicial, y a satisfacer intereses sobre las cantidades prestadas pendientes de devolución, con la garantía, modo, plazo y condiciones y con las demás obligaciones pactadas en esta escritura y en la escritura de préstamo inicial indicada en el expositivo, en cuanto no resulten modificadas por las que ahora se establecen, dándose aquí por reproducidas.

Como consecuencia de esta ampliación, el capital pendiente de amortizar a día de hoy, es decir, computando el capital pendiente del préstamo inicial, asciende a la cantidad de [cantidad pendiente total], de la que la parte prestataria se reconoce deudora del Banco con carácter solidario, teniendo dicha deuda la condición de deuda única.

#### [Si subrogación]

El Banco hace un préstamo a la parte prestataria, con entrega en la forma que se establece más adelante, con el exclusivo propósito de quedar subrogado en el préstamo hipotecario que frente a ellos ostenta el anterior acreedor, al cual se ha hecho referencia.

El importe de dicho préstamo, correspondiente al capital pendiente, es de [capital pendiente préstamo original].

La parte prestataria aporta, además:

- a) Por intereses devengados y no satisfechos: [intereses devengados y no satisfechos].
- b) Por comisión por amortización anticipada: [importe por comisión de amortización anticipada].

Todo ello hace un total de [importe a satisfacer al banco acreedor], que se destina a satisfacer a la entidad acreedora el importe del débito del préstamo hipotecario.

El importe del préstamo, inicialmente depositado en la cuenta número [número de cuenta en ING], junto con la cantidad aportada por la parte deudora para el pago de intereses u otros conceptos, ha sido totalmente empleado en el pago a la entidad acreedora de la cantidad a ella adeudada. Por tanto, se ha pagado a la entidad acreedora la cantidad a ella debida por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos.

Yo, Notario, verifico la existencia de documento bancario justificativo del pago a la entidad acreedora, en que se hace indicación expresa de tal finalidad subrogatoria, extendido en un folio de papel común e incorporo a esta matriz dicho resguardo de la operación bancaria realizada, tras su examen y reintegro.

**[SÓLO EN LOS LUGARES DONDE EL PAGO AL BANCO ACREEDOR SE REALIZA MEDIANTE CHEQUE DEPOSITADO EN PODER DEL NOTARIO EN LUGAR DE A TRAVÉS DE OMF, EL APARTADO ANTERIOR SE SUSTITUYE POR EL SIGUIENTE APARTADO]**

El importe del préstamo, de acuerdo con la parte prestataria y conforme a la legislación vigente, queda depositado en poder del notario autorizante, a disposición de la entidad acreedora, a la cual remitiré copia autorizada de la escritura de subrogación, mediante cheque del cual incorporo a esta matriz una reproducción extendida en un folio de papel común, tras su examen y reintegro.

Mediante diligencias en esta escritura dejaré constancia de dicha remisión, y, en su caso, de la entrega del cheque depositado.

Este préstamo no devenga comisión de apertura.

**[Todos menos REAL DECRETO LEY 6/2012 menos novación producto]**

Las condiciones financieras del préstamo que constan en las cláusulas financieras de la presente escritura se corresponden con las contenidas en la Ficha Europa de Información Normalizada que, conforme a lo establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha sido firmada por representante del Banco y aceptada por la parte prestataria.

La firma de esta escritura supone por tanto la aceptación por la prestataria de dicha oferta, según las condiciones establecidas entre las partes; y la ratificación por el Banco supondrá, además de la formalización en documento público de su consentimiento, el conocimiento de la aceptación del prestatario, lo que unido a la entrega efectiva del importe del préstamo reconocida anteriormente implica el perfeccionamiento jurídico del contrato de préstamo, conforme al artículo 1.262 del Código Civil, estando obligada la parte prestataria a devolver a la parte acreedora otro tanto de la misma especie y calidad, además de los intereses pactados en la presente escritura.

**[Si subrogación]**

### **SUBROGACIÓN DE ACREEDOR.**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Banco quedará subrogado en la posición jurídica de acreedor, sustituyendo a la entidad acreedora en el préstamo hipotecario referido en los expositivos de esta escritura.

Como consecuencia de ello, los deudores quedan liberados frente a la entidad acreedora, y se constituyen en deudores solidarios del Banco en virtud del préstamo que éste le ha concedido con finalidad subrogatoria, en la presente escritura.

La cantidad adeudada será satisfecha por los deudores al Banco en los plazos y condiciones establecidos en la citada escritura de préstamo hipotecario con las modificaciones que se convienen en la presente escritura.

**[Todos]**

## AMORTIZACIÓN.

### [Si Hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]

La parte prestataria se obliga SOLIDARIAMENTE, a devolver el principal del préstamo y a satisfacer los intereses pactados en la cláusula "TIPO DE INTERÉS", en el plazo de [meses de duración del préstamo] meses, contados desde el día uno del mes siguiente a esta fecha (o desde el día de hoy, si la escritura se firma el primer día del presente mes) mediante el pago de cuotas mensuales vencidas, comprensivas de capital e intereses, calculadas al tipo de interés previsto en la cláusula "TIPO DE INTERÉS". La modificación del tipo de interés supondrá la de la cuota a pagar, cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas pero aplicando en cada momento el tipo de interés vigente. El importe de cada cuota se aplicará en primer lugar al pago de intereses y el resto a amortización de capital. Los vencimientos serán el día uno de cada mes, siendo el **primer vencimiento con fecha** [fecha del primer vencimiento] **y el último el día** [fecha del último vencimiento].

### [Si Hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación SIN AMPLIACIÓN DE CAPITAL]

El importe de la cuota correspondiente al periodo de interés fijo ascenderá a: [importe de la cuota durante el periodo de interés fijo] €.

### [Si novación]

La parte prestataria se obliga SOLIDARIAMENTE, a devolver el principal del préstamo y a satisfacer los intereses pactados en la cláusula "TIPO DE INTERÉS", en el plazo de [meses de duración del préstamo] meses, contados desde el día uno del mes en curso mediante el pago de cuotas mensuales vencidas, comprensivas de capital e intereses, calculadas al tipo de interés previsto en la cláusula "TIPO DE INTERÉS". La modificación del tipo de interés supondrá la de la cuota a pagar, cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas pero aplicando en cada momento el tipo de interés vigente. El importe de cada cuota se aplicará en primer lugar al pago de intereses y el resto a amortización de capital. Los vencimientos serán el día uno de cada mes, siendo el **primer vencimiento con fecha** [fecha del primer vencimiento] **y el último el día** [fecha del último vencimiento].

El importe de la cuota correspondiente al periodo de interés fijo ascenderá a: [importe de la cuota durante el periodo de interés fijo] €.

(El siguiente párrafo no será de aplicación en caso de que la firma de su hipoteca coincida con el primer día del mes)

Excepcionalmente, el primer día del próximo mes (es decir, que se aplica en la cuota del día 1 del mes siguiente a la fecha de la firma de la novación), vencerán y deberán satisfacerse (i) los intereses devengados hasta el día de ayer calculados sobre la cifra del capital pendiente antes de la ampliación, al tipo de interés nominal vigente en el momento anterior a la presente novación y (ii) los intereses devengados desde el día de hoy calculados sobre la cifra del capital pendiente después de la ampliación, al tipo de interés nominal inicial.

### [Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]

Excepcionalmente, en caso de que la escritura de préstamo hipotecario no se firme el primer día del mes en curso, el día del vencimiento de la primera cuota vencerán también y deberán satisfacerse los intereses devengados desde el día de firma al último día del presente mes, calculados al tipo inicial pactado y conforme a lo recogido en la cláusula "TIPO DE INTERÉS".

### [Si REAL DECRETO LEY 6/2012]

La parte prestataria, que se encuentra situada en el umbral de exclusión de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, se obliga SOLIDARIAMENTE, a devolver el principal del préstamo y a satisfacer los intereses pactados en el plazo de [plazo de devolución del préstamo] meses, desde el otorgamiento del préstamo hipotecario que se nova en la presente escritura. Las cuotas mensuales serán comprensivas exclusivamente de intereses, durante un periodo de [60/24] meses, produciéndose, por lo tanto una carencia en la amortización de capital durante esos [60/24] meses a contar desde la fecha de firma de la presente escritura de novación. Las cuotas estarán calculadas al tipo de interés previsto en la cláusula "TIPO DE INTERÉS" [Si REAL DECRETO LEY 6/2012 con carencia 60 meses y Euribor-0,10/ Si REAL DECRETO LEY 6/2012 con carencia 24 meses y tipo resultante reducción 0,5 % VAN préstamo] con las excepciones previstas en la presente escritura [Si REAL DECRETO LEY 6/2012 con carencia 60 meses y tipo fijo] de la escritura de préstamo original.

### [Si REAL DECRETO LEY 6/2012 carencia 60 meses y Euribor-0,10]

La modificación del tipo de interés supondrá la de la cuota a pagar, cuyo proceso de cálculo será idéntico para el resto de las cuotas pero aplicando en cada momento el tipo de interés que resulte vigente.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012]**

Los vencimientos serán el día uno de cada mes, siendo el primer vencimiento con fecha [[fecha de primera cuota con carencia] y el último del periodo de carencia el día [fecha de última cuota con carencia].

Una vez finalizado el periodo de carencia, se continuará con el pago de las cuotas comprensivas de capital e intereses, con arreglo a lo establecido en la escritura de préstamo original, produciéndose un recálculo de las cuotas teniendo en cuenta el capital que había pendiente a la fecha de inicio del periodo de carencia. Los vencimientos serán el día 1 de cada mes, siendo el primer vencimiento con fecha [fecha de primera cuota que se cargará una vez finalizado el periodo de carencia] y el último el día [fecha de la última cuota del préstamo].

No obstante, a solicitud de la parte prestataria, podrá interrumpirse el periodo de carencia acordado e iniciar el pago de las cuotas comprensivas de capital e intereses, en cuyo caso se estará a lo establecido en la escritura de préstamo original.

En el caso de que se lleve a cabo la introducción de periodos adicionales de pago exclusivamente de cuotas comprensivas de intereses, se estará respecto de las mismas a lo establecido en el acuerdo privado que se formalizará entre la parte prestataria y el Banco, siguiendo vigente lo establecido en la escritura de préstamo original respecto del resto de condiciones que no hayan sido modificadas.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012 carencia 60 meses y Euribor-0,10]**

El importe de las cuotas durante el primer periodo de interés del periodo de carencia ascenderá a la suma de [importe cuotas de carencia] €.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012 con carencia 60 meses y tipo fijo]**

El importe de las cuotas durante el periodo de carencia ascenderá a la suma de [importe cuotas de carencia] €. Esta cuota se podrá ver modificada en función de lo pactado en la cláusula "TIPO DE INTERÉS" de la escritura de préstamo original, en cuanto al apartado "Variación del Tipo de Interés Fijo en función de los productos combinados"

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012 carencia 24 meses y tipo 0,5 % reducción VAN préstamo]**

El importe de las cuotas durante el periodo de carencia ascenderá a la suma de [importe cuotas de carencia] €.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012]**

(El siguiente párrafo no será de aplicación en caso de que la firma de su hipoteca coincida con el primer día del mes) Excepcionalmente, el primer día del próximo mes (es decir, que se aplica en la cuota del día 1 del mes siguiente a la fecha de la firma de la novación), vencerán y deberán satisfacerse (i) los intereses devengados hasta el día de ayer calculados sobre la cifra del capital pendiente antes de la ampliación, al tipo de interés nominal vigente en el momento anterior a la presente novación y (ii) los intereses devengados desde el día de hoy calculados sobre la cifra del capital pendiente después de la ampliación, al tipo de interés nominal inicial.

La fórmula utilizada para el cálculo de la cuota durante el periodo de carencia vendrá dada por la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota} = \frac{C \times R \times T}{1200}$$

Siendo:

C = capital pendiente de amortizar.

r = tipo nominal anual pactado.

t = tiempo (periodicidad mensual).

Para periodos que no sean de un mes o múltiplos de un mes, los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo por el tipo de interés nominal en vigor por el número de días comprendido en el periodo de liquidación y dividiendo el resultado entre el número de días totales del mes (al que corresponde el periodo de liquidación) multiplicado por 1200.

Una vez finalizado el citado periodo, la fórmula utilizada para el cálculo de la cuota constante comprensiva de capital e intereses (sistema francés) será la contenida en la escritura de préstamo original.

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]**

La fórmula utilizada para el cálculo de la cuota de amortización comprensiva de capital e intereses (sistema francés) es la siguiente:

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

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.

Este préstamo se amortiza mediante el sistema de amortización francés. La consecuencia económica de utilizar este sistema de amortización es que la proporción que representan los intereses en el total de cada cuota del préstamo (en comparación con el capital) es más alta al principio y va disminuyendo a medida que transcurre el plazo de duración del préstamo. Lo anterior implica que al principio del préstamo el prestatario pagará más intereses en cada cuota que en los años siguientes.

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]**

A los efectos del cómputo de los vencimientos, si el día del vencimiento fuese inhábil a efectos de compensación, el vencimiento se entenderá producido el mismo día, pero la cuota se presentará al cobro el inmediato día hábil siguiente.

La parte prestataria queda facultada para anticipar el pago total o parcial de la cantidad adeudada, facultad que deberá ejercitar conforme a la buena fe. A elección de la parte prestataria, los reembolsos parciales anticipados reducirán o bien el plazo de duración restante, disminuyendo el número de vencimientos pendientes y manteniéndose el importe de las cuotas mensuales, o bien las cuotas mensuales, manteniéndose el plazo de duración.

**[Si hipoteca MIXTA con periodo de tipo de interés fijo de 15 o 20 años]**

A los efectos del cómputo de plazo para la aplicación de los correspondientes porcentajes establecidos en esta cláusula, para la determinación de la comisión por reembolso anticipado, se tomará como fecha de inicio de cómputo, la fecha de formalización del préstamo.

En la fecha de reembolso, 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 o la amortización anticipada total o parcial del capital del préstamo tuviera lugar en los diez primeros años contados desde la fecha de formalización, la comisión o compensación será del 2 % del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, 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 o la amortización anticipada total o parcial del capital del préstamo tuviera lugar a partir del año undécimo desde la fecha de formalización y hasta el final del periodo de tipo de interés fijo del préstamo, la comisión o compensación será del 1,5 % del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

A los efectos de esta cláusula, se entiende por Pérdida Financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo hipotecario, según lo previsto en la normativa vigente. El valor presente de mercado del préstamo hipotecario se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización según la Orden EHA/2899/2011 en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, será el Interest Rate

Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente en la fecha de formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Una vez solicitado el reembolso total o parcial del Préstamo y a los efectos del cálculo de la Pérdida Financiera se aplicará el IRS de los señalados en el párrafo anterior que más se aproxime al plazo del Préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El Valor de los Interest Rate Swap (IRS) correspondiente, podrá ser consultado en la página web del Banco de España o en la fuente que la sustituya.

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]**

Queda supeditada la recepción de estas entregas parciales a que con carácter previo queden íntegramente satisfechas todas las obligaciones de pago a cargo del prestatario que, en la fecha del pago anticipado total o parcial del préstamo, sean líquidas, vencidas y exigibles, incluyendo los intereses remuneratorios y moratorios pendientes de pago y cualquier otro gasto cuyo pago corresponda al prestatario en virtud de lo previsto en la cláusula "GASTOS".

En caso de contratación del seguro de hogar y/o de vida, éste se extinguirá, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y, en el caso del seguro de hogar, designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

[Todos]

**TIPO DE INTERÉS.**

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]**

La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés nominal, el importe de los intereses devengados mensualmente es la siguiente:

$$I = \frac{C \cdot r \cdot t}{1200}$$

Siendo:

C = capital pendiente de amortizar.

r = nominal anual pactado.

I = interés del recibo.

t = tiempo (periodicidad mensual).

Para periodos que no sean de un mes o múltiplos de un mes, los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo por el tipo de interés nominal en vigor por el número de días comprendido en el periodo de liquidación y dividiendo el resultado entre el número de días totales del mes (al que corresponde el periodo de liquidación) multiplicado por 1200.

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA]**

Tipo de interés Fijo: [tipo de interés fijo] por ciento anual.

El interés que se devengará hasta el día [...] será el señalado anteriormente, salvo que se vea modificado en función de lo indicado en el apartado "Variación del Diferencial o del Tipo de Interés Fijo en función de los productos combinados".

**[Si subrogación; novación si queda periodo fijo]**

**[ESTA FRASE SOLO APLICA SI NOVACIÓN CON MODIFICACIÓN DE TIPO DE INTERÉS]**

**Modificación del tipo de interés**

Tipo de interés Fijo: [tipo de interés fijo] por ciento anual.

El interés que se devengará hasta el día [...] será el señalado anteriormente, salvo que se vea modificado en función de lo indicado en el apartado "Variación del Diferencial o del Tipo de Interés Fijo en función de los productos combinados".

**[Todos los tipos de hipoteca menos REAL DECRETO LEY 6/2012 y menos Novación Producto mixta]****Tipo de Interés variable:**

El interés que se devengará desde el día [primer día de inicio de devengo del tipo de interés variable] hasta el día [día de terminación del 1 er semestre de interés variable] será el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial más alto] puntos porcentuales, pagadero de la forma que se indica en la cláusula "AMORTIZACIÓN", salvo que se vea modificado en función de lo indicado en el apartado "Variación del Diferencial o del Tipo de Interés Fijo en función de los productos combinados". A partir del día [primer día del segundo semestre en el cual se empieza a aplicar el tipo de interés variable] y sucesivamente con periodicidad **semestral** durante el resto de la vida del préstamo, el tipo de interés a pagar por el prestatario será revisado al alza o a la baja, determinándose el tipo de interés variable de la siguiente forma:

El tipo de interés total a aplicar a cada periodo de interés semestral se determinará mediante la adición de [diferencial más alto] puntos porcentuales al valor que represente el tipo básico o índice de referencia que resulte aplicable a cada periodo de interés. Este diferencial permanecerá invariable durante el resto de la vigencia del contrato, salvo que se vea modificado en función de lo indicado en el apartado "Variación del Diferencial o del Tipo de Interés Fijo en función de los productos combinados".

**[Si Novación Producto mixta]****Tipo de Interés variable:**

El interés que se devengará desde el día primer día de inicio de devengo del tipo de interés variable] hasta el día [día de terminación del 1 er semestre de interés variable] será el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial más alto] puntos porcentuales, pagadero de la forma que se indica en la cláusula "AMORTIZACIÓN" de la escritura de préstamo original indicada en el Expositivo, salvo que se vea modificado en función de lo indicado en el apartado "Variación del Diferencial o del Tipo de Interés Fijo en función de los productos combinados". A partir del día [primer día del segundo semestre en el cual se empieza a aplicar el tipo de interés variable] y sucesivamente con periodicidad **semestral** durante el resto de la vida del préstamo, el tipo de interés a pagar por el prestatario será revisado al alza o a la baja, determinándose el tipo de interés variable de la siguiente forma:

El tipo de interés total a aplicar a cada periodo de interés semestral se determinará mediante la adición de [diferencial más alto] puntos porcentuales al valor que represente el tipo básico o índice de referencia que resulte aplicable a cada periodo de interés. Este diferencial permanecerá invariable durante el resto de la vigencia del contrato, salvo que se vea modificado en función de lo indicado en el apartado "Variación del Diferencial o del Tipo de Interés Fijo en función de los productos combinados".

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012]****[Si REAL DECRETO LEY 6/2012 con carencia 60 meses y Euribor-0,10 %]**

La cantidad prestada producirá en favor del Banco desde la fecha de firma de la presente escritura de novación **hasta el día [fecha en la cual le tocaba revisar el tipo de interés antes de firmar la novación]** el interés nominal que corresponde a un euríbor de [el mismo euríbor que tenía vigente en el periodo revisable anterior a la novación] menos un diferencial de 0,10 puntos porcentuales, pagadero de la forma que se indica en la cláusula "AMORTIZACIÓN", y revisable conforme se indica a continuación. A partir de dicha fecha, y sucesivamente con periodicidad semestral, el tipo de interés a pagar por el prestatario será revisado al alza o a la baja, determinándose el tipo de interés variable de la siguiente forma:

El tipo de interés total a aplicar a cada periodo de interés semestral durante el periodo de carencia se determinará mediante la reducción de 0,10 puntos porcentuales al valor que represente el tipo básico o índice de referencia que resulte aplicable a cada periodo de interés. Una vez finalizado el periodo de carencia, se aplicará lo previsto en la escritura de préstamo original, respecto del tipo de interés, índices de referencia y reglas para determinación del diferencial.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012 con carencia 60 meses y tipo fijo]**

La cantidad prestada producirá en favor del Banco desde la fecha de firma de la presente escritura de novación el interés nominal fijo que corresponde al tipo de interés fijo resultante de lo pactado en la cláusula “TIPO DE INTERÉS” de la escritura de préstamo original, equivalente a un tipo de interés nominal fijo del [interés nominal] por ciento anual ( %) en la fecha de firma de la presente escritura, pagadero de la forma que se indica en la cláusula “AMORTIZACIÓN”.

Una vez finalizado el periodo de carencia, se aplicará lo previsto en la escritura de préstamo original, respecto del tipo de interés, índices de referencia y reglas para determinación del diferencial.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012 con carencia 24 meses y tipo resultante reducción 0,5 % VAN préstamo]**

La cantidad prestada producirá en favor del Banco desde la fecha de firma de la presente escritura de novación el interés nominal tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente, equivalente a un interés nominal del [interés nominal] por ciento anual ( %), pagadero de la forma que se indica en la cláusula “AMORTIZACIÓN”.

Una vez finalizado el periodo de carencia, se aplicará lo previsto en la escritura de préstamo original, respecto del tipo de interés, índices de referencia y reglas para determinación del diferencial.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012]**

El banco tendrá derecho a aplicar la totalidad de las condiciones establecidas en su escritura de préstamo hipotecario original, aún en el caso de que no haya pasado el plazo estipulado de carencia, en el supuesto de que se acredite que la parte prestataria no reúne, o ha dejado de reunir, los requisitos previstos en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, para beneficiarse de las medidas de restructuración indicadas en esta escritura, quedando sin efecto, en ese caso, lo establecido en la presente escritura de novación.

La obligación de pagar intereses corresponderá exclusivamente a la parte prestataria sin que, en ningún caso, el Banco pueda quedar obligado al pago de intereses al prestatario. Así pues, en el caso de que la suma del tipo de interés de referencia más el diferencial que aplique en cada caso al préstamo hipotecario diera un valor negativo, el préstamo hipotecario no conllevará el pago de intereses a favor de la parte prestataria, si bien durante ese periodo de tiempo la parte prestataria no tendrá que pagar intereses.

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; novación y subrogación]**

VARIACIÓN DEL DIFERENCIAL O DEL TIPO DE INTERÉS FIJO EN FUNCIÓN DE LOS PRODUCTOS COMBINADOS.

**[Si hipoteca con nómina, seguro vida y seguro hogar]**

El tipo de interés indicado en el apartado anterior se aplicará para el cálculo de la cuota del mes en curso siempre que, en el mes anterior, se mantengan las siguientes condiciones de combinación que ha contratado:

1. Que al menos uno de los prestatarios tenga domiciliada en una cuenta de pago de ING su nómina o pensión, o realice cada mes desde cuentas en otras entidades al menos un ingreso igual o superior a 600 euros (o bien, en caso de no cumplirse esta última condición, mantenga en dicha cuenta de pago un saldo diario igual o superior a 2.000 euros). A los efectos anteriores, cuando los ingresos se lleven a cabo mediante documentos no inmediatamente realizables, sólo se computarán los que hayan obtenido buen fin.
2. Que el/los inmueble/s que se constituyan como garantía del préstamo hipotecario esté/n asegurados con el seguro de hogar “HogarSeguro” comercializado por ING.
3. Que todo el importe del préstamo hipotecario esté asegurado por el seguro de vida “Seguro de Vida Hipoteca” comercializado por ING y suscrito por el/los prestatario/s.

**En el caso de que se deje de cumplir con la condición tercera**, su tipo de interés será de (i) [indicar el tipo fijo sin la contratación de vida] por ciento anual durante el periodo fijo, y; (ii) el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial sin contratación de vida] puntos porcentuales, durante el periodo variable.

**En el caso de que se deje de cumplir con la condición primera y/o segunda**, su tipo de interés será de (i) [indicar el tipo fijo sin la contratación de hogar] por ciento anual durante el periodo fijo, y; (ii) el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial sin contratación de hogar] puntos porcentuales, durante el periodo variable.

**[Si hipoteca con nómina y seguro hogar]**

El tipo de interés indicado en el apartado anterior se aplicará para el cálculo de la cuota del mes en curso siempre que, en el mes anterior, se mantengan las siguientes condiciones de combinación que ha contratado:

1. Que al menos uno de los prestatarios tenga domiciliada en una cuenta de pago de ING su nómina o pensión, o realice cada mes desde cuentas en otras entidades al menos un ingreso igual o superior a 600 euros (o bien, en caso de no cumplirse esta última condición, mantenga en dicha cuenta de pago un saldo diario igual o superior a 2.000 euros). A los efectos anteriores, cuando los ingresos se lleven a cabo mediante documentos no inmediatamente realizables, sólo se computarán los que hayan obtenido buen fin.

2- Que el/los inmueble/s que se constituyan como garantía del préstamo hipotecario esté/n asegurados con el seguro de hogar “HogarSeguro” comercializado por ING.

**En el caso de que se deje de cumplir con cualquiera de las citadas condiciones, su tipo de interés será de (i) [indicar el tipo fijo más alto] por ciento anual durante el periodo fijo, y; (ii) el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial más alto] puntos porcentuales, durante el periodo variable.**

Sin embargo, en el caso de que, además de las anteriores condiciones, el/los prestatario/s asegure/n todo el importe del préstamo hipotecario mediante la contratación del seguro de vida “Seguro de Vida Hipoteca” comercializado por ING, su tipo de interés será de (i) [indicar el tipo fijo más bajo] por ciento anual durante el periodo fijo, y; (ii) el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial más bajo] puntos porcentuales, durante el periodo variable.

#### **[Si hipoteca sin combinaciones]**

El tipo de interés a aplicar a su préstamo hipotecario será de (i) [indicar el tipo fijo más alto] por ciento anual durante el periodo fijo, y; (ii) el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial más alto] puntos porcentuales, durante el periodo variable, para el cálculo de la cuota del mes en curso.

Usted podrá contratar, en cualquier momento durante la vida del préstamo hipotecario, las combinaciones descritas a continuación:

1. Domiciliar, al menos uno de los prestatarios, su nómina o pensión en una cuenta de pago de ING o realizar cada mes desde cuentas en otras entidades al menos un ingreso igual o superior a 600 euros (o bien, en caso de no cumplirse esta última condición, mantenga en dicha cuenta de pago un saldo diario igual o superior a 2.000 euros). A los efectos anteriores, cuando los ingresos se lleven a cabo mediante documentos no inmediatamente realizables, sólo se computarán los que hayan obtenido buen fin.
2. Asegurar el/los inmueble/s que se constituyan como garantía del préstamo hipotecario con el seguro de hogar “HogarSeguro” comercializado por ING.
3. Asegurar todo el importe del préstamo hipotecario mediante la suscripción por el/los prestatario/s del seguro de vida “Seguro de Vida Hipoteca” comercializado por ING.

El tipo de interés a aplicar a su préstamo hipotecario, indicado más arriba, se modificará para el cálculo de la cuota del mes en curso siempre que, en el mes anterior, se hayan suscrito y se mantengan las siguientes condiciones de combinación:

En el caso de que cumplan todas las condiciones, su tipo de interés **será de (i) [indicar el tipo fijo más bajo] por ciento anual durante el periodo fijo, y; (ii) el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [diferencial más bajo] puntos porcentuales, durante el periodo variable.**

En el caso de que el/los prestatario/s cumplan con la primera y la segunda condición, su tipo de interés será de (i) [indicar el tipo fijo sin seguro de vida] por ciento anual durante el periodo fijo, y; (ii) el que corresponda al euríbor que se encuentre vigente en el momento en el que se inicie el periodo de interés de tipo variable más un diferencial de [indicar el tipo fijo sin seguro de vida] puntos porcentuales, durante el periodo variable.

#### **[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA, subrogación]**

El Banco tendrá derecho a modificar al diferencial o tipo de interés fijo aplicable, conforme a la cláusula “TIPO DE INTERÉS”, cuando los prestatarios no cumplan los requisitos de variación del diferencial o del tipo de interés fijo establecidos en los párrafos anteriores. En este caso, el citado diferencial o tipo de interés fijo se aplicará para

el cálculo de la cuota del mes siguiente a aquél en el que no se dio cumplimiento con los requisitos de variación del diferencial o del tipo de interés fijo, y mientras este incumplimiento subsista por los prestatarios.

#### [Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA, subrogación]

La obligación de pagar intereses corresponderá exclusivamente al deudor sin que, en ningún caso, el Banco pueda quedar obligado al pago de intereses al prestatario. Así pues, en el caso de que la suma del tipo de interés de referencia más el diferencial que aplique en cada caso al préstamo hipotecario diera un valor negativo, el préstamo hipotecario no conllevará el pago de intereses a favor de los prestatarios, si bien durante ese periodo de tiempo los prestatarios no tendrán que pagar intereses.

El tipo básico o índice de referencia a aplicar, durante el periodo de interés variable, será la **Referencia Interbancaria a un año (EURIBOR)**, índice de referencia oficial para los préstamos hipotecarios, a tipo variable, destinados a la adquisición de vivienda, que con periodicidad mensual se publica en el B.O.E.

El índice aplicable será el que corresponda al **último publicado en la fecha en la que se inicie el periodo de vigencia del tipo de interés variable, siendo con posterioridad, durante el resto de vigencia del préstamo hipotecario, el EURÍBOR a aplicar, el que corresponda al último publicado en la fecha en la que vaya a realizarse la revisión.** Para realizar esos cálculos no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún 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.

#### Índice de referencia sustitutivo.

Si en los **treinta** días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés variable, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente, la revisión del tipo de interés se hará tomando como referencia los índices oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda: **Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España**, que con periodicidad mensual se publica en el B.O.E. El índice aplicable será el que corresponda **al último publicado** en la fecha en que vaya a realizarse la revisión. El tipo de interés resultante será el índice de referencia sustitutivo, al que se le restarán 0,50 puntos porcentuales, y se le sumará el diferencial previsto para el índice de referencia inicial. No se efectuará en el índice de referencia sustitutivo ningún ajuste o conversión distinto del descrito en este párrafo.

Y ante la posibilidad de que también dejara de publicarse en dicho Boletín la anterior referencia, el tipo de interés aplicable al préstamo hasta su cancelación sería el que las Autoridades financieras establezcan en sustitución del índice anteriormente referido, añadiéndole el diferencial previsto para el índice de referencia inicial.

Sin perjuicio de los avisos en periódicos o diarios oficiales, comunicaciones privadas que pueda realizar el Banco, o la comunicación del nuevo tipo en la liquidación ordinaria prevista, la notificación de estas modificaciones del tipo de interés a causa del cambio en el índice de referencia aplicable podrá entenderse realizada con la publicación en el Boletín Oficial del Estado del nuevo índice de referencia aplicable.

#### [Todas menos novación/REAL DECRETO LEY 6/2012]

#### COMISIONES.

Serán de cargo de la parte prestataria en favor del BANCO las siguientes comisiones:

Comisión de apertura del **cero por ciento** sobre el principal prestado.

#### [Todas menos hipoteca MIXTA con periodo de tipo de interés fijo de 15 o 20 años]

Comisión o compensación por reembolso anticipado: del **cero por ciento** sobre el principal anticipado.

#### [Si hipoteca MIXTA con periodo de tipo de interés fijo de 15 o 20 años]

Comisión o compensación por reembolso anticipado: el Banco percibirá la compensación establecida en la cláusula "AMORTIZACIÓN".

#### [Todas menos hipoteca MIXTA con periodo de tipo de interés fijo de 15 o 20 años]

Comisión de cancelación por cambio de acreedor del **cero por ciento** sobre el capital pendiente de pago.

Comisión por cambio de condiciones del **cero por ciento** sobre el capital dispuesto pendiente de pago.

Comisión por subrogación del **cero por ciento** sobre el principal subrogado, si con consentimiento del Banco, un tercero se subrogase en la obligación de pago garantizada.

[Si novación producto MIXTA con periodo de tipo de interés fijo de 15 o 20 años]

### COMISIONES.

Serán de cargo de la parte prestataria en favor del BANCO las siguientes comisiones:

Comisión de apertura del **cero por ciento** sobre el principal prestado.

Comisión o compensación por reembolso anticipado: En caso de reembolso anticipado total o parcial del capital pendiente, 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 o la amortización anticipada del capital del préstamo tuviera lugar en los diez primeros años contados desde la fecha de formalización, la comisión o compensación será del 2 % del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, 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 o la amortización anticipada del capital del préstamo tuviera lugar a partir del año undécimo desde la fecha de formalización y hasta el final del periodo de tipo de interés fijo del préstamo, la comisión o compensación será del 1,5 % del capital reembolsado o amortizado anticipadamente. No obstante, no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

A los efectos de esta cláusula, se entiende por Pérdida Financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo hipotecario, según lo previsto en la normativa vigente. El valor presente de mercado del préstamo hipotecario se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización según la Orden EHA/2899/2011 en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente en la fecha de formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Una vez solicitado el reembolso total del Préstamo y a los efectos del cálculo de la Pérdida Financiera se aplicará el IRS de los señalados en el párrafo anterior que más se aproxime al plazo del Préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El Valor de los Interest Rate Swap (IRS) correspondiente, podrá ser consultado en la página web del Banco de España o en la fuente que la sustituya.

A los efectos del cómputo de plazo para la aplicación de los correspondientes porcentajes establecidos en esta cláusula, para la determinación de la comisión por reembolso anticipado, se tomará como fecha de inicio de cómputo, la fecha de formalización de la novación del préstamo.

Comisión por cambio de condiciones del **cero por ciento** sobre el capital dispuesto pendiente de pago.

Comisión por subrogación del **cero por ciento** sobre el principal subrogado, si con consentimiento del Banco, un tercero se subrogase en la obligación de pago garantizada.

[Todas menos REAL DECRETO LEY 6/2012]

### TASA ANUAL EQUIVALENTE.

La TAE Variable es del [tae] por ciento.

Si a fecha de emisión de este documento el tipo de interés fijo del periodo inicial es superior al tipo de interés variable del resto del periodo de la hipoteca, tenga en cuenta que esta TAE se ha calculado partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

Si a fecha de emisión de este documento el tipo de interés fijo del periodo inicial es inferior al tipo de interés variable del resto del periodo de la hipoteca, la TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que el tipo de interés fijo (durante el período de aplicación del tipo de interés fijo) y el índice de referencia (durante el periodo de aplicación del tipo de interés variable) no varían; por tanto, la TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

El incumplimiento total o parcial de las condiciones establecidas en la cláusula “TIPO DE INTERÉS”, dará también lugar a la correlativa variación de la Tasa Anual Equivalente.

A efectos informativos, se hace constar que el cálculo para la determinación de la TAE Variable se ha realizado conforme al artículo 8 y el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, partiendo del supuesto de que el contrato estará vigente durante el periodo de tiempo acordado, que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud en las condiciones y en los plazos acordados en el presente contrato y sobre la base del cumplimiento a lo largo de la vida del préstamo de la totalidad de las condiciones establecidas en el apartado “Variación del diferencial o del tipo de interés fijo en función de los productos combinados” anteriormente indicado de la cláusula “TIPO DE INTERÉS”.

[Si subrogación SIN AMPLIACIÓN DE CAPITAL]

La TAE Variable que fue incluida en la Oferta Vinculante de subrogación es del [importe de la TAE variable incluida en la OV sin porcentaje] por ciento.

La diferencia de esta TAE con respecto a la reflejada tanto en la Ficha Europea de Información Normalizada (“FEIN”) como en esta escritura responde a que, en la fecha de emisión de la Oferta Vinculante de subrogación no se disponía de la totalidad de la información sobre los costes asociados a la formalización del préstamo hipotecario.

[Todas]

## **GASTOS.**

Serán de cuenta exclusiva de la parte deudora los siguientes gastos:

- Los gastos derivados de la expedición de copias de la presente escritura en favor de la parte deudora.
- Aranceles registrales, en lo que se refiere a la cancelación de cargas anteriores o afecciones previas preexistentes.
- Los gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como las contribuciones, arbitrios, impuestos o tasas que graven dicho inmueble.
- Gastos de cancelación de la hipoteca.
- Seguro de hogar del inmueble hipotecado, en caso de que se haya contratado el seguro comercializado por el Banco.
- Seguro de vida, en caso de que se haya contratado el seguro comercializado por el Banco.

[Si País Vasco]

- Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, salvo que concurra alguna exención prevista en la normativa autonómica.**

[Si Tasación pagada por cliente]

- Gastos de tasación del inmueble hipotecado.**

[Si no se tasa (ni externa ni internamente)]

- El importe de la tasación será asumido por el cliente. En este caso, al no haberse realizado tasación para esta novación, el importe de la tasación es de 0 euros.**

[Todas]

Serán de cuenta exclusiva del Banco los siguientes gastos:

- Los gastos derivados de la expedición de la matriz y de las copias de la presente escritura emitidas en favor del Banco.

- b) Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad, a excepción de los que se generen como consecuencia de la cancelación de cargas anteriores o afecciones previas preexistentes, **y gastos derivados de la certificación de cargas.**

[Si Tasación pagada por ING ]

- c) **Gastos de tasación del inmueble hipotecado, salvo aquellos casos en los que la tasación haya sido aportada por la parte deudora o en los casos en los que sea necesario llevar a cabo una nueva tasación o actualización de la misma por haber caducado la realizada a cargo del Banco.**
- d) **Gastos de gestoría para el otorgamiento de la escritura.**

[Si territorio nacional, sin País Vasco]

- e) **Impuesto sobre Actos Jurídicos.**

[Todas]

El Banco y la parte deudora sufragarán por mitad los gastos relacionados con el préstamo hipotecario no especificados como gastos de cuenta exclusiva de la parte deudora o como gastos de cuenta exclusiva del Banco, en aquellos casos en que no exista una norma que atribuya expresamente el gasto a una de las partes. Los servicios complementarios que, a solicitud de la parte prestataria, el Banco decida libremente realizar, serán facturados por éste con arreglo a las tarifas de comisiones y gastos que tenga vigentes el Banco en el momento de dicha solicitud.

Se considerará que constituyen un servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el Banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca, cuando dicho otorgamiento se solicite por el interesado una vez transcurridos seis meses desde la devolución total del préstamo, y el prestatario solicite al Banco que se encargue de realizar las gestiones y tramitaciones precisas para la cancelación notarial de su hipoteca.

No obstante, el Banco no facturará ningún importe al cliente por la entrega de la documentación justificativa de la extinción de las obligaciones contractuales derivadas de este contrato (en particular, por el otorgamiento de una carta notarial de pago o por la emisión de un certificado de deuda cero) o, alternativamente, por el desplazamiento del apoderado del Banco a una notaría a efectos de hacer constar en escritura pública la cancelación de la deuda.

[Todas menos REAL DECRETO LEY 6/2012]

### **INTERESES DE DEMORA.**

El principal vencido y pendiente de pago devengará a favor del Banco el interés de demora, que será el resultado de sumar tres puntos al tipo de interés nominal empleado para el cálculo del interés remuneratorio en cada momento, sin necesidad de requerimiento alguno.

Por tanto, el interés de demora variará, respecto de las cantidades impagadas en las mismas fechas y de la misma forma que el interés nominal.

El interés de demora será pagadero desde el momento del impago y su pago se realizará con preferencia al pago del interés remuneratorio, del capital o de cualquier otra cantidad adeudada al Banco en virtud de este contrato.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La fórmula utilizada para obtener los intereses de demora es la siguiente:

$$D = \frac{B \times r \times t}{1200}$$

Siendo:

B = base de devengo (principal pendiente de pago).

r = tipo de interés de demora.

D = demora percibida.

t = tiempo (periodicidad mensual)

**El devengo de los intereses de demora se producirá de forma diaria por los días en los que el cliente estuviera efectivamente en situación de mora y se calcularán** multiplicando el principal pendiente del préstamo por el tipo de interés de demora en vigor por el número de días comprendido en el periodo de liquidación y dividiendo el resultado entre el número de días totales del mes (al que corresponde el periodo de liquidación) multiplicado por 1200.

[Si REAL DECRETO LEY 6/2012]

### INTERESES DE DEMORA.

El principal vencido y pendiente de pago devengará a favor del Banco el interés de demora, que será el resultado de sumar dos puntos al tipo de interés nominal empleado para el cálculo del interés remuneratorio en cada momento, sin necesidad de requerimiento alguno.

Por tanto, el interés de demora variará, respecto de las cantidades impagadas en las mismas fechas y de la misma forma que el interés nominal.

El interés de demora será pagadero desde el momento del impago y su pago se realizará con preferencia al pago del interés remuneratorio, del capital o de cualquier otra cantidad adeudada al Banco en virtud de este contrato.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La fórmula utilizada para obtener los intereses de demora es la siguiente:

$$D = \frac{B \times R \times T}{1200}$$

Siendo:

B = base de devengo (principal pendiente de pago).

r = tipo de interés de demora.

D = demora percibida.

t = tiempo (periodicidad mensual)

**El devengo de los intereses de demora se producirá de forma diaria por los días en los que el cliente estuviera efectivamente en situación de mora y se calcularán** multiplicando el principal pendiente del préstamo por el tipo de interés de demora en vigor por el número de días comprendido en el periodo de liquidación y dividiendo el resultado entre el número de días totales del mes (al que corresponde el periodo de liquidación) multiplicado por 1200.

[Todas]

### RESOLUCIÓN ANTICIPADA.

No obstante el plazo convenido para la duración del presente contrato, el Banco podrá declarar vencida la obligación y proceder contra la finca hipotecada y simultáneamente contra la parte prestataria en los siguientes casos:

- Por causas generales establecidas en la ley.
- Por las causas especiales siguientes:
  1. Si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:
    - 1.1. Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses;
    - 1.2. Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
      - i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

- ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

- 1.3. Que el Banco haya requerido el pago al prestatario 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.
2. Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de esta escritura que no aparezcan inscritas en el Registro de la Propiedad y que por causas imputables al prestatario no hayan podido ser conocidas por el Banco con anterioridad al otorgamiento de la presente escritura.
3. Cuando el prestatario no otorgue al Banco las garantías a que estuviese comprometido u obligado.
4. Cuando por actos propios el prestatario hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras.
5. Que dentro del improrrogable plazo de un mes a contar desde esta fecha no sea presentada esta escritura en el Libro Diario del Registro de la Propiedad donde deba inscribirse la hipoteca, o que tal inscripción no se produzca antes del término de tres meses también a contar desde esta fecha, siempre y cuando la falta de presentación o inscripción fuera imputable al prestatario.

#### [Si HIPOTECA + COMPRA 1ª vivienda]

##### FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.

La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a adquisición onerosa de la vivienda que luego se describe, que constituye su residencia habitual.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte prestataria manifiesta que la vivienda objeto de hipoteca antes descrita tendrá el carácter de vivienda habitual.

En el caso de que el Banco constate de manera fehaciente que el prestatario ha incumplido la obligación contenida en el párrafo anterior, no resultarán de aplicación al presente contrato los límites derivados de las previsiones legales aplicables a préstamos concedidos para financiar la adquisición de la vivienda habitual del prestatario.

#### [Si Programa Mi Primera Vivienda CAM]

Asimismo, la parte prestataria conoce y manifiesta su compromiso de que la vivienda hipotecada se va destinar a domicilio habitual y permanente durante al menos dos años desde su adquisición, en cumplimiento con los requisitos establecidos en el referido Programa Mi Primera Vivienda de la Comunidad de Madrid.

#### [Si HIPOTECA + COMPRA 2ª vivienda]

##### FINALIDAD DEL PRÉSTAMO.

La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a adquisición onerosa de la vivienda que luego se describe, que no constituye su residencia habitual.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte prestataria manifiesta que la vivienda objeto de hipoteca antes descrita no tendrá el carácter de vivienda habitual.

#### [Hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogaciones]

##### FORMA DE PAGO. COMPENSACIÓN.

Tanto los pagos de todos los vencimientos como los de cualquier otro débito de la parte prestataria al Banco, derivados de esta operación, habrán de verificarse mediante domiciliación en una cuenta del Banco que admita domiciliaciones de su titularidad, la cual debe mantener abierta la parte prestataria durante toda la vida del préstamo.

No supondrá novación de la presente cláusula las facilidades que el Banco podrá libremente otorgar a la parte prestataria para el cumplimiento, tales como domiciliación en otras cuentas, admisión de giros y transferencias bancarias o cualquier otro procedimiento similar.

En la medida en que el préstamo hipotecario tiene naturaleza unilateral y de él solo resultan obligaciones a cargo del deudor, las partes pactan un sistema de compensación convencional en virtud del cual el Banco, única parte acreedora en virtud del presente contrato, podrá compensar la deuda que resulte contra la parte prestataria por razón de este contrato con cualquier otra deuda de éste que la prestataria pudiera tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada o la fecha de su vencimiento, que a este efecto podrá anticipar el Banco.

En caso de pluralidad de intervinientes, 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 algunos o a todos los titulares.

### **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.**

#### **[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA]**

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada (y solidaria) de la parte prestataria, ésta constituye hipoteca unilateral, a favor del Banco, en su caso, en la forma dispuesta en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, 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. No responderá:

- a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la presente escritura.
- b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la presente escritura.
- c) Del pago de las costas procesales y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco.

En consecuencia, la total responsabilidad hipotecaria de la/s finca/s hipotecada/s a efectos de terceros será de [importe de la responsabilidad hipotecaria = Importe total del préstamo].

#### **[Si novación; REAL DECRETO LEY 6/2012]**

#### **[SÓLO APLICA A NOVACIÓN CON AMPLIACIÓN DE CAPITAL]**

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria de la parte prestataria, el Banco y la parte prestataria modifican la hipoteca constituida sobre la finca que más adelante se describe, debiendo cancelarse la responsabilidad por intereses ordinarios, de demora, costas y gastos judiciales que, en su caso, conste inscrita en el Registro de la Propiedad y ampliándola al aseguramiento del cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, derivadas de la ampliación del préstamo aquí concedido. La finca hipotecada responderá, por tanto, solo de la devolución del capital del préstamo, tanto el previamente inscrito en el Registro de la Propiedad como el ampliado en esta escritura, en los casos, forma y plazos convenidos. No responderá:

- a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la presente escritura
- b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la presente escritura
- c) Del pago de las costas procesales y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco.

Esto es, la cifra total de capital garantizada - inicial y ampliación - resulta ser de [importe del capital total garantizado].

#### **Si novación si más de una finca]**

#### **[SÓLO APLICA A NOVACIÓN CON AMPLIACIÓN DE CAPITAL]**

Distribución de la Responsabilidad Hipotecaria:

#### **(Replicar este párrafo tantas veces como fincas informadas)**

La finca descrita con el número [número de finca] responderá de la devolución del capital prestado por importe de [importe de la responsabilidad hipotecaria finca que corresponda] EUROS.

**[Todas salvo subrogación y novación si más de una finca]**

Distribución de la Responsabilidad Hipotecaria:

**(Replicar este párrafo tantas veces como fincas informadas)**

La finca descrita con el número [número de finca] responderá de la devolución del capital prestado por importe de [importe de la responsabilidad hipotecaria finca que corresponda] EUROS.

**[Todas menos novación de producto]**

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.

El préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte por el Banco de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 C.C. La cesión de la titularidad de la hipoteca será puesta en conocimiento del prestatario y deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de titulaciones u otras operaciones sujetas a la Ley de Mercado Hipotecario o equivalentes, se estará a lo dispuesto en la regulación específica.

**[Todas menos novación producto]****DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE HIPOTECA.**

**(replicar apartado sin título tantas fincas como haya)**

**Finca número** [número de finca].

**CUOTA.-** [Coeficiente de participación en los elementos comunes].

**DESCRIPCIÓN.-** Urbana.

**DATOS REGISTRALES.-** Registro de la Propiedad [...], al tomo [...], libro [...], folio [...], finca número [...].

**TÍTULO.-** Adquirido por [...], con carácter [...], por compra a [...], en escritura autorizada por Notario infrascrito, en el día de hoy, número inmediatamente precedente al del presente. Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, de lo que yo, Notario, hago al efecto la oportuna advertencia.

**CARGAS.-** Yo, Notario, hago constar que con fecha [...], he recibido información registral el día [...], de la que informo a los comparecientes, que dejo unida a esta matriz y de la que resulta que el contenido de dicha nota coincide con la descripción y titularidad reseñadas y que la finca descrita está gravada con las cargas que constan en la misma.

**[Si novación; subrogación; REAL DECRETO LEY 6/2012]**

Manifiesta la parte prestataria que la finca descrita se encuentra gravada con la hipoteca citada.

**[Todas menos novación/REAL DECRETO LEY 6/2012]**

[Esta información sólo aplicará si consta hipoteca anterior sobre la finca pendiente de pago]

En cuanto al préstamo hipotecario mencionado en la información registral, será abonado en esta fecha, pendiente de la constatación registral, que la parte prestataria se obliga a obtener.

[Esta información sólo aplicará si consta hipoteca anterior sobre la finca ya satisfecha pero pendiente de cancelación registral]

Manifiesta la parte prestataria que dicho préstamo está ya satisfecho en la actualidad, quedando únicamente pendiente la cancelación registral de la hipoteca, que la parte prestataria se obliga a obtener.

**[Todas menos novación producto]**

No obstante lo anterior, advierto a las partes contratantes, que prevalece sobre la información registral, la situación existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad competente, de la copia autorizada de la presente escritura.

Y a efectos de lo dispuesto en el art. 175 del Reglamento Notarial, modificado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, hago constar la imposibilidad técnica de acceso telemático a los libros del Registro de la Propiedad.

**SITUACION ARRENDATICIA.-** Manifiesta la parte hipotecante que la finca descrita está libre de arrendatarios y ocupantes.

**DATOS CATASTRALES.-** Solicitada por mí, Notario, a los señores comparecientes, la presentación del recibo del I.B.I. o de otro documento que conforme a lo dispuesto en la Ley sirva para justificar la referencia catastral, no me es exhibida en la fase de preparación de la presente por lo que advierto expresamente a los otorgantes de la obligación impuesta por el artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, y de que su infracción puede ser considerada infracción tributaria simple.

Para el caso de que antes de expedir copia de la presente se me haga entrega del recibo del IBI o del documento subsidiario pertinente, los otorgantes me requieren para que una a esta matriz fotocopia del documento presentado, en el que conste la referencia catastral.

#### [Todas menos novación de producto]

[Esta información sólo aplicará si la finca está al corriente del pago de los gastos de comunidad y otros]

Manifiesta la parte prestataria que la finca anteriormente descrita se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad y cualesquiera otros.

#### [Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]

Por ser la inscripción registral de la hipoteca unilateral una condición esencial de este contrato, al garantizar el préstamo ya recibido por la parte prestataria, ésta reconoce que la presentación de esta escritura en el Registro se efectúa por cuenta y en interés de la entidad acreedora, única, por lo tanto, que podría desistir del procedimiento de inscripción iniciado; y en todo caso, renuncia irrevocablemente a desistir del procedimiento registral necesario para la inscripción y a revocar la hipoteca hasta tanto no haya quedado la misma debidamente constituida y el Banco haya hecho uso de su facultad de aceptarla o no, de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. No obstante, si no constara la aceptación por parte del Banco después de transcurridos dos meses, a contar desde el requerimiento que a dicho efecto se haya realizado, podrá cancelarse la hipoteca a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento del Banco de conformidad con lo dispuesto en el art. 141 de la Ley Hipotecaria.

#### [Si novación producto]

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria de la parte prestataria, el Banco y la parte prestataria modifican la hipoteca constituida sobre la finca que más adelante se describe, debiendo cancelarse la responsabilidad por intereses ordinarios, de demora, costas y gastos judiciales que, en su caso, conste inscrita en el Registro de la Propiedad y ampliándola al aseguramiento del cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura. La finca hipotecada responderá, por tanto, solo de la devolución del capital del préstamo previamente inscrito en el Registro de la Propiedad, en los casos, forma y plazos convenidos. No responderá:

- a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la presente escritura
- b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la presente escritura
- c) Del pago de las costas procesales y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco.

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.

El préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte por el Banco de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 C.C. La cesión de la titularidad de la hipoteca será puesta en conocimiento del prestatario y deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de titulaciones u otras operaciones sujetas a la Ley de Mercado Hipotecario o equivalentes, se estará a lo dispuesto en la regulación específica.

## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA QUE SE HIPOTECA

**(replicar apartado sin título tantas fincas como haya)**

**Finca número** [número de finca].

**CUOTA.-** [Coeficiente de participación en los elementos comunes].

**DESCRIPCIÓN.-** Urbana.

**DATOS REGISTRALES.-** Registro de la Propiedad [...], al tomo [...], libro [...], folio [...], finca número [...].

**TÍTULO.-** Adquirido por [...], con carácter [...], por [...], en escritura autorizada por Notario infrascrito, en el día de hoy, número inmediatamente precedente al del presente.

**CARGAS.-** Yo, Notario, hago constar que con fecha [...], he recibido información registral el día [...], de la que informo a los comparecientes, que dejo unida a esta matriz y de la que resulta que el contenido de dicha nota coincide con la descripción y titularidad reseñadas y que la finca descrita está gravada con las cargas que constan en la misma.

Manifiesta la parte prestataria que la finca descrita se encuentra gravada con la hipoteca citada.

No obstante lo anterior, advierto a las partes contratantes, que prevalece sobre la información registral, la situación existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad competente, de la copia autorizada de la presente escritura.

Y a efectos de lo dispuesto en el art. 175 del Reglamento Notarial, modificado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, hago constar la imposibilidad técnica de acceso telemático a los libros del Registro de la Propiedad.

**SITUACION ARRENDATICA.-** Manifiesta la parte hipotecante que la finca descrita está libre de arrendatarios y ocupantes.

**DATOS CATASTRALES.-** Solicitada por mí, Notario, a los señores comparecientes, la presentación del recibo del I.B.I. o de otro documento que conforme a lo dispuesto en la Ley sirva para justificar la referencia catastral, no me es exhibida en la fase de preparación de la presente por lo que advierto expresamente a los otorgantes de la obligación impuesta por el artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, y de que su infracción puede ser considerada infracción tributaria simple.

Para el caso de que antes de expedir copia de la presente se me haga entrega del recibo del IBI o del documento subsidiario pertinente, los otorgantes me requieren para que una a esta matriz fotocopia del documento presentado, en el que conste la referencia catastral.

Manifiesta la parte prestataria que la finca anteriormente descrita se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad y cualesquiera otros.

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]**

## PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte prestataria manifiesta que la vivienda objeto de hipoteca antes descrita tendrá el carácter de vivienda [habitual/ no habitual].

El Banco podrá instar la venta extrajudicial del inmueble para el caso de falta de pago del capital garantizado, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

**[Si subrogación]**

El domicilio para notificaciones y requerimientos será el mismo que se indica en la cláusula "DOMICILIO. TÍTULO EJECUTIVO."

Permanece vigente el último valor de tasación a efectos de subasta que consta inscrito en el Registro de la Propiedad para el procedimiento de ejecución extrajudicial y el procedimiento hipotecario directo respecto de la hipoteca objeto de subrogación.

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA]**

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

**[Si subrogación]****DOMICILIO. TÍTULO EJECUTIVO.****[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; novación]****DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TÍTULO EJECUTIVO.****[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; novación]**

La ejecución de este préstamo podrá realizarse por el banco acreedor por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley 1/2000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil (en adelante "L.E.C."), especialmente en sus Artículos 517, 520, 549, 550, 572, 573 574 y concordantes, y por el procedimiento del Artículo 129 de ejecución sobre bienes hipotecados de la Ley Hipotecaria (según redacción de la disposición final 9ª de la LEC) y capítulo V, título IV del Libro III de la L.E.C., modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, estableciéndose para todos estos procedimientos lo siguiente:

Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones [la finca que se hipoteca en esta escritura / otro domicilio a efectos de notificaciones].

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; novación]****(Repicar párrafo de abajo tantas veces como fincas se informen)**

Se establece como precio en que los interesados tasan la finca número [número de finca] y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de [valor de tasación], **según tasación realizada conforme al Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo (de regulación del Mercado Hipotecario) y demás normas aplicables. Se incorpora a la presente escritura el/los certificado/s de tasación/es expedidos por** [nombre de la sociedad de tasación], el día/los días [fecha de la tasación].

**[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación menos novación]**

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 al Notario autorizante que así lo haga constar en el pie y nota de expedición.

El contrato al que se refiere la presente escritura ha sido formalizado, según se expresa anteriormente, con la intervención del Fedatario Público que se señala, a todos los efectos, incluso a los previstos en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y legislación concordante.

Si la Entidad acreedora decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, podrá instar acción ejecutiva, de acuerdo con el artículo citado, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo de las previstas en la presente escritura o que procedan con arreglo a la ley, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo acreditado en este documento, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato, más los gastos que se originen en el procedimiento cuando conforme a derecho proceda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, 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 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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del artículo 573 de la misma Ley.

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

[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]

### CONSERVACIÓN DE LA GARANTÍA.

Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada a:

- 1) Mantener la finca hipotecada en perfecto estado, efectuando en la misma y en sus accesorios las obras de reparación y conservación que fuesen necesarias para mantener su actual capacidad y valor.  
En este sentido la parte prestataria se obliga a comunicar al Banco, a la mayor brevedad posible, todos los menoscabos que sufran las fincas por cualquier causa o cualquier circunstancia que las devalúe y cuestione o prive de efectividad tanto los derechos de propiedad como los de la Entidad acreedora.
- 2) Pagar las cuotas y derramas que correspondan como participación en el mantenimiento y gastos del edificio y de la comunidad de propietarios del inmueble en que se encuentren situadas las fincas hipotecadas.
- 3) Pagar las contribuciones e impuestos, arbitrios y recargos que incidan en la finca hipotecada y a exhibir los recibos que se libran por este concepto al Banco, si éste los interesara.
- 4) A acreditar, a solicitud del Banco y por medio de los oportunos recibos, hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos, y gastos de comunidad que corresponda satisfacer por la finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca, quedando facultado Banco para satisfacer estos débitos a los acreedores correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos a la parte prestataria como se establece en la cláusula "GASTOS".

En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la parte prestataria. En todo caso, el Banco deberá recabar el consentimiento previo del titular de la finca antes de acceder a la misma.

[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]

### 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.

En todo caso, será además necesario:

- Que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo asimismo de la inscripción.
- Que en la escritura de transmisión se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo.
- Que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos.

[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA]

### APODERAMIENTO.

Por ser la inscripción de la hipoteca unilateral una condición esencial de este contrato, al garantizar el préstamo ya recibido por la parte prestataria, ésta apodera expresa e irrevocablemente al Banco, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para que en su nombre y representación realice las gestiones necesarias para asegurar la correcta inscripción de la misma y, en su caso, de los títulos previos a esta escritura y además, siempre que ello no afecte a las condiciones económicas del crédito garantizado, para que pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, y aunque ello incurra en la figura jurídica de la autocontratación.

A estos efectos, se encargará de estos trámites la gestoría que efectuará la presentación de la escritura y que ha sido mandatada en documento privado.

[Si novación; REAL DECRETO LEY 6/2012; subrogación]

### **APODERAMIENTO.**

Por ser la constancia registral de esta escritura una condición esencial de este contrato, al garantizar el préstamo ya recibido por la parte prestataria, ésta apodera expresa e irrevocablemente al Banco, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para que en su nombre y representación realice las gestiones necesarias para asegurar la correcta [inscripción / toma de razón] de la misma y, en su caso, de los títulos previos a esta escritura, obteniendo certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca mantiene su actual rango registral y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad; y además, siempre que ello no afecte a las condiciones económicas del crédito garantizado, para que pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, y aunque ello incurra en la figura jurídica de la autocontratación.

A estos efectos, se encargará de estos trámites la gestoría que efectuará la presentación de la escritura y que ha sido mandatada en documento privado.

### **CLÁUSULA FISCAL.**

[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA]

Las operaciones formalizadas en este instrumento, están sujetas y exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, en razón de lo preceptuado en el artículo 20.Uno.18º de la Ley de este Impuesto, y en consecuencia no están sujetas al concepto "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones en virtud de lo señalado en el artículo 7.5 de la Ley Reguladora de este Impuesto y en el artículo 4.Cuatro de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

[Si subrogación; novación; REAL DECRETO LEY 6/2012]

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

[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación]

### **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.Noveno de la Ley Hipotecaria.

[Si novación; REAL DECRETO LEY 6/2012]

### **NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO.**

Ambas partes dejan subsistentes las escrituras citadas en la parte expositiva en todos los demás pactos y estipulaciones, que permanecen inalterados y que serán de íntegra aplicación a la presente.

Se solicita del Sr. Registrador haga constar en los libros de su cargo, mediante la correspondiente inscripción, las modificaciones del préstamo y del derecho de hipoteca convenidos en esta escritura.

[Si novación]

Las partes hacen constar que las modificaciones pactadas en la presente escritura se acogen a los beneficios establecidos en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

[Si REAL DECRETO LEY 6/2012]

Las partes hacen constar que las modificaciones pactadas en la presente escritura se acogen a los beneficios establecidos en el artículo 8 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo.

**[Si novación; REAL DECRETO LEY 6/2012]**

Se solicita del Sr. Registrador que la presente modificación quede sujeta a la condición suspensiva consistente en que, en el momento de la presentación de la primera copia de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, no se haya practicado asiento de inscripción, anotación ni asiento de presentación de ningún título que pudiese adquirir rango preferente a la hipoteca que se modifica como consecuencia de la inscripción de esta novación.

Si no existieren ninguno se considerará automáticamente cumplida y la presente escritura podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Para el supuesto de que se hubieren practicado cualesquiera de los asientos contemplados en esta cláusula, ambas partes contratantes solicitan expresamente del Sr. Registrador de la Propiedad que se abstenga de inscribir la modificación del préstamo hipotecario y devuelva este documento al presentante.

Si en el supuesto contemplado en el párrafo anterior, el Banco, sin perjuicio del carácter suspensivo de la condición contemplada en esta cláusula, hubiera anticipado, de alguna manera, los efectos prácticos de la modificación del préstamo hipotecario a que se refiere la presente escritura, queda expresa e irrevocablemente autorizado por el deudor hipotecario a reponer, en todos sus aspectos, la situación contractual al mismo estado en que estuviere en la fecha de otorgamiento de la presente escritura, sin que ello dé lugar a indemnización ni compensación económica alguna a favor del deudor hipotecario.

**[Si REAL DECRETO LEY 6/2012]**

La parte prestataria que se hubiese beneficiado de las medidas de reestructuración indicadas en esta escritura de novación sin reunir los requisitos previstos en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de la parte prestataria pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por la parte prestataria por la aplicación de la norma.

Asimismo, también incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de tal circunstancia al Banco.

**[Todas]****TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.**

Identificación del responsable del tratamiento de tus datos personales: ING BANK NV, Sucursal en España con domicilio en C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033 Madrid.

Contacto Delegado de Protección de Datos: dpo@ing.es.

Fines de tratamiento:

- i. Gestionar su solicitud de información o de alta como cliente, prestar el servicio que haya solicitado o contratado y cumplir con los derechos y obligaciones del Contrato de Prestación de Servicios, o lo que es lo mismo, para la ejecución del contrato u operación solicitada.
- ii. Cumplir con las obligaciones legales impuestas por la legislación aplicable, por ejemplo, en materia fiscal, contable, de seguridad social, prevención de fraude y blanqueo de capitales o por organismos de supervisión o autoridades de control; analizar su solvencia en caso de solicitar un producto de riesgo de crédito o tratar sus datos personales en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago con ING. ING puede ceder sus datos identificativos y los relativos a los riesgos que mantenga activos con nosotros a la Central de Información de Riesgos de Banco de España (CIRBE), haciendo constar, en su caso, su condición de autónomo, así como solicitar de éste cuantos antecedentes e información tenga sobre los riesgos y créditos que figuren a su cargo.
- iii. Realizar encuestas, modelos estadísticos (de valoración y/o de riesgo) o estudios de mercado. Y también para elaborar perfiles a partir de datos obtenidos de usted y a lo largo de su relación con ING y así poder ofrecerle servicios de valor añadido y financieros similares a los que ya tenga contratados con ING. Esto permite satisfacer el interés legítimo de ING de dar a conocer sus productos y servicios y ampliar su cartera de clientes.

- iv. Llevar a cabo otros tratamientos específicos que requieran obtener su consentimiento como, por ejemplo, remitirle comunicaciones comerciales de terceros. En estos casos, le informaremos previamente de las finalidades para las que queremos tratar sus datos y solicitaremos su consentimiento.

Derechos de Protección de Datos: Puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad, limitación u oposición al tratamiento de tus datos y a la adopción de decisiones automatizadas, incluida la elaboración de perfiles, en los términos previstos por la legislación vigente, a través del correo electrónico [proteccion.datos@ing.es](mailto:proteccion.datos@ing.es) o como le indicamos en nuestra web, en el apartado relativo a Privacidad. Tiene derecho a presentar una reclamación a través del e-mail [dpo@ing.es](mailto:dpo@ing.es) (Delegado de Protección de Datos) o ante la Agencia de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

Puede consultar más información y detalle sobre Protección de Datos en el apartado "Privacidad y Cookies" de [ing.es](http://ing.es).

### [Si Programa Mi Primera Vivienda CAM]

Con quién podremos compartir sus datos personales: ING tendrá que comunicar a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid la siguiente información sobre los adquirentes de la vivienda que nos ha aportado en la solicitud para recibir el beneficio de la medida de apoyo a la adquisición de la primera vivienda, en cumplimiento de lo establecido en la Orden 2350/2022, de 27 de julio de 2022, modificada por la Orden 1331/2023, de 26 de abril:

- Número de la solicitud, fecha y hora.
- DNI, nombre y edad de todos los intervinientes.
- Precio de la vivienda (que no debe ser superior a 390.000 euros).
- Hipoteca formalizada: SI o NO.
- Fecha de constitución de la hipoteca.
- Número de contrato.
- Importe concedido en euros.
- Deuda pendiente en euros.
- Código postal de la vivienda.
- %LTV originación.
- Situación de préstamo: al corriente, impagado, moroso.

### [Todas]

#### SISTEMA DE RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS.

Servicio de ING de defensa del cliente:

Dirección geográfica: C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033, Madrid.

Número de teléfono: 91 206 66 66

Correo electrónico: [servicio.ing.defensa.cliente@ingbank.com](mailto:servicio.ing.defensa.cliente@ingbank.com)

Enlace a procedimiento de contacto: <https://www.ing.es/sobre-ing/informacion-legal>

En el caso de que la reclamación presentada no sea resuelta internamente a la entera satisfacción del cliente o en el plazo legalmente establecido (un mes), el prestatario podrá dirigir escrito al Servicio de Reclamaciones del Banco de España, C/ Alcalá, 48, 28014 - Madrid o por vía electrónica en la página [www.bde.es](http://www.bde.es).

La parte Prestataria y el Banco acuerdan expresamente no someter las discrepancias que pudieran surgir en la ejecución de este contrato a arbitraje.

#### PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.

Los comparecientes me requieren para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la ley 24/2005 y en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, expida copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de su presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad competente, así como de una copia simple electrónica para su presentación ante la Administración Tributaria competente a los efectos de realizar la liquidación de los impuestos devengados.

A estos efectos se considera como presentante la gestoría antes indicada.

Igualmente se solicita la expedición de copia simple electrónica para su entrega a la entidad acreedora.

[Si hipoteca; HIPOTECA + COMPRA; subrogación; novación]

### ANEXO I.- DECLARACIÓN ESPECÍFICA: CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 13 Abril, sobre condiciones generales de la contratación, se hace constar que tienen el carácter de condiciones generales la totalidad de las cláusulas de esta escritura, salvo los elementos de aquellas que tengan contenido financiero o económico, y en su caso, las relativas a los productos accesorios al préstamo hipotecario, los cuales han sido convenidos como condiciones particulares de esta operación, expresa, consciente y libremente aceptadas por el prestatario, o que reproduzcan o den cumplimiento a requisitos exigidos por la normativa vigente. Las condiciones generales figuran inscritas en el Registro mencionado en la citada Ley, con código de inscripción [código de inscripción].

La parte prestataria declara que ha tenido a su disposición el texto íntegro de las condiciones generales con antelación suficiente a la celebración del contrato y que conoce con toda claridad el significado y alcance de las mismas.

[Todas]

**\*ADVERTENCIAS DERIVADAS DE LA LEY 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, de la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.**

A efectos de información y asesoramiento de la parte prestataria, yo, Notario, advierto expresamente:

- A) Que el texto proyectado de esta escritura ha estado a disposición de la parte prestataria en mi despacho, con varios días de antelación a la firma de la escritura, para su examen, tal y como prevé la normativa vigente (esto es, diez días naturales, o catorce días naturales en el caso de Cataluña, antes del otorgamiento de la escritura).
- B) Que tengo a la vista la Ficha Europea de Información Normalizada presentada por la entidad acreedora a la parte prestataria, en el cual se advierte del derecho a que le sea proporcionado un proyecto de contrato y de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito por mi parte sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la información precontractual. En las condiciones financieras contenidas en dicha oferta no existen discrepancias con las cláusulas financieras de esta escritura.
- C) Que ha sido otorgada acta notarial previa al otorgamiento de esta escritura en los términos del artículo 15.2.a de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- D) Que yo, Notario, hago las siguientes advertencias:
  - Está previsto el reembolso anticipado del préstamo con las limitaciones y penalizaciones previstas en la escritura.
  - El índice de referencia pactado para la modificación del tipo de interés es uno de los tipos oficiales definidos y publicados por el Banco de España.
  - El tipo de interés aplicable durante el período inicial es tipo de interés aplicable] al que resultaría de aplicar a este período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores, ya que el tipo de referencia al que debe aplicarse el diferencial previsto, para el momento de la generación de este documento, se ha fijado en el [Euribor] %.
  - Ninguna de las cláusulas no financieras de la escritura proyectada implican para la parte prestataria comisiones o gastos que debieran haberse incluido, y no lo hayan sido, en las cláusulas financieras.

Se realizará la remisión telemática de la copia electrónica al Registro de la Propiedad conforme al artículo 249.2 del Reglamento Notarial.

De acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación en materia de protección de datos, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.

Hago las advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.

También advierto respecto del contrato contenido en la presente escritura, redactado conforme a minuta proporcionada por la entidad de crédito, de la aplicación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

Los predisponentes manifiestan expresamente bajo su responsabilidad que ninguna de sus cláusulas han sido declaradas nulas por abusivas por sentencia judicial.

Los señores comparecientes leen esta escritura, adecuada a la legalidad, debidamente informados, y por su elección, enterados de su contenido, la consienten y firman.

Yo, Notario, doy fe, de haberles identificado por sus reseñados documentos nacionales de identidad y de cuanto contiene este instrumento público, extendido en [...] folios de papel timbrado notarial, números el del presente, y los [...].