

**MINUTA ESCRITURA NOVACION LEY 2/1994 DE PRESTAMO SUSCRITO CON ANTERIORIDAD A ENTRADA EN VIGOR DE LCI**

**ESCRITURA DE NOVACION Y AMPLIACION DE CAPITAL DE PRESTAMO HIPOTECARIO OTORGADA ENTRE BANCO CAMINOS, S.A. Y [\*]**

NÚMERO

En [\*], mi residencia, a [\*]

ANTE MI, [\*]

Notario de [\*] y de su Ilustre Colegio,

**COMPARECEN:**

**DE UNA PARTE:**

DON/DOÑA [\*], **mayor de edad**, [\*], **vecino** de [\*], domiciliado a estos efectos en calle Almagro 8, con D.N.I. número [\*].

**Y DE OTRA:** [\*].

DON/DOÑA [\*] y DON/DOÑA [\*]

**INTERVIENEN:**

[\*], en nombre y representación de **BANCO CAMINOS, S.A.**, domiciliada en Madrid, calle Almagro, 8, con N.I.F. número A-28/520666, fue constituida con la denominación de CAJA DE CRÉDITO DEL COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO LIMITADA, con fecha 2 de febrero de 1.977, inscrita en el Registro General de Cooperativas del Ministerio de Trabajo, con el número 22.450 y en Banco de España, con el número 5 de la sección CB, cambiada su denominación por CAJA CAMINOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, y modificados sus Estatutos a la vigente Ley, por acuerdo adoptado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Entidad, en su reunión de fecha 18 de Junio de 1.990, ratificada por dicha Asamblea, en su reunión de fecha 24 de junio de 1.991, elevada a público en escritura autorizada en Madrid, el 7 de Noviembre de 1.991, por el Notario Don Fernando Cano Jiménez, bajo el número 3.795 de orden de protocolo, subsanada por otra,

ante el mismo Notario, el 7 de Octubre de 1.992, bajo número 3.346 de orden de su protocolo. Inscrita en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, en el Registro de Cooperativas, sección Central, con el número 22.450, al tomo XLIII, folio 4.263, asiento nº 17, clase número 1.419SMT, con fecha 25 de Noviembre de 1.991 y en Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4.997, folio 200, sección 8, hoja número M81.730, inscripción 1ª, con fecha 18 de febrero de 1.993, **transformada en Sociedad Anónima con la denominación de BANCO CAMINOS, S.A.**, y trasladado su domicilio a la calle Almagro, 8, en escritura autorizada en Madrid, el 8 de Febrero de 2.008, por el Notario Don José Luis López de Garayo y Gallardo, bajo el número 427 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 23.454, folio 173, sección 8ª, Hoja M-81730, inscripción 95, siendo su objeto social, la actividad financiera, manifestando el compareciente que los datos de identificación de la persona jurídica y especialmente, el objeto social, no han variado respecto de los consignados en el documento fehaciente presentado.

Hace uso, del poder, cuya vigencia me asegura, por haber sido ratificado en la reseñada escritura de Transformación a Sociedad Anónima, otorgado, a su favor en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Entidad, en su reunión celebrada el [\*\*], elevado a público en escritura autorizada por el Notario de [\*\*], Don [\*\*], el [\*\*], bajo el número [\*\*] de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo [\*\*], folio [\*\*], libro [\*\*], hoja [\*\*], inscripción [\*\*].

Tengo a la vista copia autorizada de dicho documento, debidamente inscrita, que juzgo suficiente para este acto, y de ella resulta que se acordó apoderar a:

“[\*\*].

Para que cualquiera de ellos de forma solidaria, puedan en nombre y representación de BANCO CAMINOS, S.A., ejercitar las siguientes facultades:

[\*\*]”.

A los efectos prevenidos en el artículo 98 de la Ley 24/2001, reformado por la Ley 24/2005 y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20 de septiembre de 2006, hago constar que a mi juicio, considero suficientes las facultades representativas, en los términos que a continuación se indican.

- D./D.ª [\*\*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [\*\*], en nombre y representación de [\*\*] (en lo sucesivo el/los “Prestatario/s” o la “Parte Prestataria” o el “Deudor”).

- (en su caso) D./D.ª [\*\*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [\*\*], en nombre y representación de [\*\*] (en lo sucesivo el “Hipotecante no deudor”).

- (en su caso) D./D.ª [\*\*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [\*\*], en nombre y representación de [\*\*] (en lo sucesivo el/los “Pignorante/s”).

- (en su caso) D./D.ª [\*\*], en su propio nombre y derecho/ en virtud de poder conferido [\*\*], en nombre y representación de [\*\*] (en lo sucesivo el/los “Fiadores”).

Tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **NOVACION PRESTAMO CON HIPOTECA** y al efecto,

#### EXPONEN:

I.- Que, mediante escritura autorizada en [\*\*], el día [\*\*] de [\*\*] de [\*\*], por el Notario de [\*\*] D./D.ª [\*\*], bajo el número [\*\*], **Banco Caminos, S.A./Caja Caminos, Sociedad Cooperativa de Crédito, hoy**

Banco Caminos, S.A.] (el “Banco”) concedió a [\*] un préstamo hipotecario por un importe de [\*] ([\*]), por plazo de [\*], determinándose el tipo de interés nominal anual mediante la suma de [\*] puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés básico de referencia en el segundo mes anterior al mes en que corresponda la revisión, pactándose entre las partes que el tipo de interés nominal anual a aplicar en cada periodo de no podrá ser superior al [\*] nominal anual, ni inferior al [\*] nominal anual (el “Préstamo”).

Las partes manifiestan que el capital pendiente a fecha de la presente asciende a [\*].

Todo ello en los términos que constan en la aludida escritura y que se dan aquí por reproducidos.

II.- Que, en garantía de la devolución del citado préstamo, el [Prestatario/Hipotecante no deudor] constituyó hipoteca que [Banco Caminos, S.A./Caja Caminos, Sociedad Cooperativa de Crédito, hoy Banco Caminos, S.A.] aceptó sobre la/s siguiente/s finca/s:

[\*] (descripción de la finca, título, manifestación de que está libre de cargas y arrendatarios, datos de inscripción, referencia catastral, cuota, etc)

INSCRIPCION.= [\*]

CARGAS.= Manifiestan los comparecientes que la finca descrita, [\*]

III.- Que el Banco ha puesto a disposición del/de los **Prestatario/s, del/de los Fidor/es y del Hipotecante no Deudor (elimínense las relaciones que no procedan)**, con antelación suficiente y cumpliendo los plazos legalmente establecidos, la siguiente documentación precontractual en los términos exigidos por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al objeto de que este/estos tengan conocimiento de las condiciones jurídicas y económicas del Préstamo que van a contratar:

- Ficha Europea de Información Normalizada (“FEIN”).
- Ficha de Advertencias Estandarizadas (“FIAE”).
- Documento separado con referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.
- Copia del proyecto de contrato.
- Documento informativo sobre distribución de gastos.
- Información del seguro de daños a contratar en garantía del inmueble objeto de garantía hipotecaria.
- Advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija para la autorización de la escritura pública del contrato de préstamo.

VI.- Que, previa solicitud del Prestatario, y tras realizar una nueva evaluación de solvencia conforme a su situación patrimonial a la fecha del presente otorgamiento, el Banco ha accedido a novar sus condiciones de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, por la que se regula la subrogación y la modificación de los Préstamos Hipotecarios, con arreglo a las siguientes

## CLAUSULAS:

### 1. PRIMERA.- NOVACION DE CONDICIONES DEL PRESTAMO

→ **Suprimir aquéllas previsiones que no se hayan pactado por las Partes**

#### 1.1.- Inclusión de un período de carencia

##### **Opción a) Si no se altera la duración del préstamo**

Las Partes convienen expresamente el establecimiento de un período de carencia con una duración de [\*] meses/años, computado desde la fecha en la que haya tenido lugar la liquidación de la última cuota, por lo que finalizará el día [\*] de [\*] de [\*].

Durante la vigencia del período de carencia convenido la Parte Prestataria únicamente estará obligada a satisfacer intereses, los cuales se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad [\*mensual/trimestral/semestral] y con carácter vencido, calculados de acuerdo con el tipo de interés que resulte de [la escritura de préstamo con garantía hipotecaria descrita en el expositivo I/de conformidad con lo pactado en la presente escritura].

La primera cuota comprendida dentro del período de carencia se liquidará y pagará el día [\*], y la última el día de finalización del periodo de carencia, antes indicado.

Una vez finalizado el período de carencia, durante los [\*meses/años] de vigencia del préstamo restantes, la devolución del préstamo se efectuará en [\*] cuotas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán los días [\*] de todos los meses, comenzando el [\*] finalizando el [\*], en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el último vencimiento del préstamo.

##### **Opción b) Si se altera la duración del préstamo**

Las Partes acuerdan la ampliación de duración del préstamo inicialmente pactado en [\* meses/años], estableciéndose como nuevo vencimiento el día [\*] de [\*] del [\*].

Asimismo, convienen establecer un período de carencia con una duración de [\*] meses/años, computado desde la fecha en la que haya tenido lugar la liquidación de la última cuota, por lo que finalizará el día [\*] de [\*] de [\*].

Durante la vigencia del período de carencia convenido la Parte Prestataria únicamente estará obligada a satisfacer intereses, los cuales se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad [\*mensual/trimestral/semestral] y con carácter vencido, calculados de acuerdo con el tipo de interés que resulte de [la escritura de préstamo con garantía hipotecaria descrita en el expositivo I/de conformidad con lo pactado en la presente escritura].

La primera cuota comprendida dentro del período de carencia se liquidará y pagará el día [\*], y la última el día de finalización del periodo de carencia, antes indicado.

Una vez finalizado el período de carencia, durante los [\*meses/años] de vigencia del préstamo restantes, la devolución del préstamo se efectuará en [\*] cuotas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán los días [\*] de todos los meses, comenzando el [\*] finalizando el [\*], en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el último vencimiento del préstamo.

## 1.2.- Modificación del Tipo de Interés

→ **Escoger la opción que corresponda de entre las que, sin carácter limitativo, se proponen a continuación**

### **Opción a) Si el Préstamo novado tiene un tipo variable y se pacta un tipo fijo en lo sucesivo**

Las Partes pactan, con efectos desde el día [\*] de [\*] de [\*], la sustitución del tipo de interés remuneratorio pactado en la escritura de préstamo novada por un tipo de interés remuneratorio fijo del [\*] % anual

---

### **Opción b) Si el Préstamo novado tiene un tipo variable y se pacta la disminución del diferencial y la supresión de la cláusula suelo**

Las Partes pactan, con efectos desde el día [\*] de [\*] de [\*], modificar el diferencial aplicable que pasa a ser de [\*] puntos porcentuales.

En virtud de ello, durante la fase de interés variable del Préstamo, el tipo de interés aplicable en cada período de interés sucesivo se determinará mediante la suma de [\*] puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés básico de referencia (Euribor a un año) en el segundo mes anterior al mes en que corresponda la revisión.

Se eliminan del Préstamo los incisos relativos a los límites al alza y a la baja del tipo de interés.

---

### **Opción c) Si el Préstamo novado tiene un tipo fijo y se pacta su disminución**

Las Partes pactan, con efectos desde el día [\*] de [\*] de [\*], modificar el tipo de interés fijo aplicable que pasa a ser de [\*] % nominal anual.

---

### **Opción d) Si el Préstamo novado tiene un tipo fijo y se pacta un tipo variable**

Las partes acuerdan, con efectos desde el día [\*\*], sustituir el tipo de interés remuneratorio fijo actualmente pactado un tipo de interés remuneratorio inicialmente fijo y posteriormente variable que se regirá por las siguientes normas:

A efectos de la determinación del tipo de interés anual aplicable el plazo total del préstamo se divide en dos fases:

- Una primera fase, que se inicia en el día de la firma de esta escritura y que finaliza transcurridos [\*\*] ([\*\*]) meses a contar desde la indicada fecha, durante la cual se aplicará un tipo de interés inicial fijo.

- Una segunda fase, que comprenderá desde el día siguiente al de la finalización de la primera hasta el vencimiento final de la operación, la cual se dividirá a su vez en períodos de interés sucesivos semestrales (\* o la periodicidad que corresponda), durante los cuales se aplicará un tipo de interés variable en los términos y con las limitaciones que más adelante se detallarán.

Las partes pactan expresamente que el presente préstamo posee carácter oneroso, devengando intereses únicamente a favor de la parte prestamista.

#### a) Fase interés fijo inicial

El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará, a contar desde el día de hoy y para el período de doce meses, es decir, hasta el día [\*\*], un interés nominal fijo del [\*\*] por ciento nominal anual, que se liquidará y pagará al Banco mensualmente, junto con la cantidad destinada a amortización de capital.

#### b) Fase interés variable

- Periodicidad de las revisiones de tipo de interés

A partir del primer periodo de doce ([\*\*]) meses, a contar desde la firma de esta escritura, el periodo de tiempo comprendido entre esta fecha y la fijada en la Estipulación Segunda, "amortización", para el vencimiento de la última cuota de amortización, se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de un semestre para cada período, iniciándose cada período de interés sucesivo al día siguiente de finalizar el anterior.

Por excepción, si un período de interés concluyera en un día inhábil, o en ese mes no hubiera día equivalente al de terminación del período de interés, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el período de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el día en que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicado.

- Tipo de interés aplicable en cada período de interés sucesivo

El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada período de interés se determinará mediante la suma de [\*\*] puntos porcentuales (diferencial) al valor que represente el tipo de interés básico de referencia en el segundo mes anterior al mes en que corresponda la revisión.

El tipo de interés básico de referencia será la referencia interbancaria a un año (EURIBOR a un año), según se define más adelante.

- Definición de EURIBOR a un año e índice de referencia sustitutivo para el caso de que no se publicase dicho índice en el futuro

\* Euribor a un año.

Se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia Euribor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión, de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® al plazo de doce meses.

Se trata de un tipo de referencia oficial recogido expresamente en la norma decimocuarta de la Circular 5/2012, de 27 de junio del Banco de España, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, al que el Banco de España da una difusión adecuada a través de su publicación mensual en su página web y en el Boletín Oficial del Estado.

\* Índice de referencia sustitutivo para el caso de que no se publicase el EURIBOR a un año en el futuro

En el supuesto de que no pudiera obtenerse el tipo de interés de referencia en la forma antes convenida, por dejar de publicarse el expresado índice en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o por cualquier otra causa, se aplicará en todo caso al periodo de interés afectado por tal circunstancia el tipo de interés sustitutivo.

A estos efectos, se entenderá como tipo de interés de referencia sustitutivo el Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, de acuerdo con lo establecido en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en su artículo 27 y cuya fórmula de cálculo se recoge en el Anejo 8, según la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 de Banco de España publicada en el B.O.E. el 6 de julio de 2012.

En este supuesto, el tipo de interés nominal anual aplicable se determinará mediante la suma de [\*] puntos porcentuales (diferencial) al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo.

\* Ausencia de tipo de referencia para el cálculo de tipo nominal de interés

Si durante la vigencia del préstamo no pudiera calcularse el tipo nominal de interés por haber desaparecido o dejado de publicarse el tipo de referencia (principal o sustitutivo), ambas partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer período de variación de interés en que se produzca tal circunstancia rigiendo mientras tanto el último tipo nominal convenido, el cual, no podrá aplicarse a períodos sucesivos dado que es de esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de

mercado.

c) Devengo y fecha de liquidación de los intereses ordinarios

Los intereses a favor del Banco, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados cada uno de los días de vencimiento de cuota. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando así proceda con arreglo a la Estipulación segunda, "Amortización".

d) Comunicación de las revisiones del tipo de interés

El Banco comunicará a la parte prestataria la modificación del tipo de interés con una antelación mínima de quince (15) días naturales antes de que esta se aplique, en los términos establecidos en Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

La variación se aplicará automáticamente con efecto del citado vencimiento una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que la parte prestataria haya manifestado oposición alguna en contrario.

En caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, deberá comunicarlo al Banco antes del comienzo del período de interés de que se trate, entendiéndose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés.

Las comunicaciones expresadas en los párrafos anteriores, podrán efectuarse por cualquier medio hábil en derecho y, preferentemente, en los términos establecidos en el artículo 11 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, realizándose mediante papel, remitiendo cartas al domicilio contractualmente pactado en este contrato, en formato electrónico, telemático o cualquier otro soporte duradero. En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá reembolsar al Banco el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo período de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el Banco, en dicha fecha, de un saldo en firme que permita el adeudo por el Banco de las cantidades correspondientes.

En el supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo período de interés, se establecerá por Banco Caminos, S.A. el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interés a aplicar.

En el caso de que la parte prestataria discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la sucursal del Banco, o en su caso, ante el Servicio de Atención al Cliente [\*\*], o la Oficina del Defensor del Cliente [\*\*].

---

A efectos meramente informativos se hace constar que el interés, las comisiones, los impuestos y otros gastos conocidos por la Entidad y relativos al contrato precedente, son equivalentes a la tasa anual equivalente variable de [\*\*] por ciento, y que para su cálculo se ha tenido en consideración una provisión de gastos asumidos por el cliente, no habiéndose tenido en cuenta los gastos de Notaría, tal como marca la regulación vigente.

Dicha tasa anual equivalente ha sido calculada partiendo de la fórmula matemática que figura en el Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito.

→ Si el tipo de interés resultante es fijo:

Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación ni total ni parcial a lo largo de toda la duración del préstamo, y de que las partes cumplirán con sus obligaciones con exactitud y puntualidad.

→ Si el tipo de interés resultante es variable:

Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación ni total ni parcial a lo largo de toda la duración del préstamo.

Además, tenga en cuenta que para los contratos de crédito respecto de los que se haya convenido un tipo deudor en relación con el período inicial, al final del cual se determinará un nuevo tipo deudor, que se ajustará periódicamente con arreglo a un indicador o un tipo de referencia interno convenidos, para el cálculo de la tasa anual equivalente se partirá del supuesto de que, al final del período del tipo deudor fijado, el tipo deudor es el mismo que el vigente en el momento de calcularse la tasa anual equivalente, en función del valor del indicador o tipo de referencia interno convenidos en ese momento, sin ser inferior al tipo deudor fijado.

Esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

### 1.3.- Modificación interés de demora

Se modifica la cláusula relativa a los intereses de demora que pasa a tener la siguiente redacción:

El capital vencido no satisfecho en las fechas estipuladas devengará a favor del Banco, desde el día siguiente al de su vencimiento y sin necesidad de previo requerimiento, un **interés de demora equivalente al interés remuneratorio más tres (3) puntos porcentuales a lo largo del período en el que resulte exigible.**

Conforme a lo anterior, a fecha de suscripción de esta escritura el interés de demora resultante sería de un **[\*] anual (tres puntos por encima del interés remuneratorio/ordinario inicial pactado en la presente escritura).**

Vencido el préstamo, de manera anticipada o no, resultará de aplicación el referido tipo de interés de demora hasta el completo pago de cuanto se adeude al Banco.

El cálculo de los intereses se efectuará diariamente conforme a la fórmula detallada a continuación y se liquidarán el día en que se produzca el cobro de las cantidades impagadas por el Banco:

$i = c.r.d./36.000$  en la que  $< c >$  es el capital vencido no satisfecho;  $< r >$  es el tipo de interés anual de demora y  $< d >$  son los días comprendidos desde el inicio del impago hasta la fecha del cobro por parte de Banco Caminos, S.A.

En ningún caso los intereses de demora serán objeto de capitalización.

Cuando exista una deuda cierta, vencida y exigible que haya resultado impagada, previo requerimiento de pago a la parte deudora, el Banco podrá comunicar los datos relativos al impago a ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito.

#### **1.4.- Modificación de las condiciones de reembolso anticipado**

Se modifican las previsiones del Préstamo relativas al reembolso anticipado del préstamo por parte de la Parte Prestataria, conviniendo las Partes que, en lo sucesivo pase a regularse del siguiente modo:

El Prestatario podrá, en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado en el Préstamo, reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del Préstamo debiendo remitir una comunicación previa por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, en la que se indique el importe de capital que pretende reembolsar.

La Parte Prestataria podrá optar por aplicar el importe a reembolsar, bien a reducir el capital pendiente de amortizar manteniendo el plazo de duración del Préstamo, de la forma que la reducción operada se tenga en cuenta para el cálculo de las cuotas mensuales que se devenguen desde ese momento; o bien a reducir el plazo de duración restante, disminuyendo el número de vencimientos pendientes y manteniéndose el importe de las cuotas mensuales.

En la fecha de pago, el Banco tendrá derecho a percibir las siguientes compensaciones o comisiones por reembolso anticipado total o parcial:

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial no subrogatoria la Parte Prestataria no tendrá que satisfacer ninguna compensación o comisión.

#### **1.5. Modificación de la comisión por subrogación acreedora**

Se modifica la cláusula del Préstamo relativa a la comisión por subrogación acreedora que pasa a regirse por las siguientes condiciones:

→ Si el tipo de interés resultante es Fijo:

En caso de que se produzca una subrogación de acreedor hipotecario las Partes establecen una compensación o comisión a favor del Banco en los siguientes términos:

- a) Si el reembolso o amortización anticipado derivado de la subrogación de acreedor hipotecario se produce durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, la compensación o comisión a favor del Banco no podrá exceder del importe de la pérdida financiera padecida, con el

- límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente,
- b) Si el reembolso o amortización anticipado derivado de la subrogación de acreedor hipotecario se produce desde el vencimiento de los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo hasta el final de la vida del préstamo, la compensación o comisión a favor del Banco no podrá exceder del importe de la pérdida financiera padecida, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La referida comisión se aplicará sobre el importe pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, debiéndose realizar su pago con anterioridad a la formalización de dicha subrogación.

A los efectos de esta cláusula se entiende por pérdida financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo.

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la revisión. Dicho tipo de interés de actualización será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, según la Orden EHA/2899/2011, conforme a la redacción conferida por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, más un diferencial.

Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos se fija como diferencial [\*].

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial así calculado se incorporará al documento contractual en todos aquellos préstamos sujetos a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

---

→ Si el tipo de interés resultante es Variable:

En caso de que se produzca una subrogación de acreedor hipotecario las Partes establecen una compensación o comisión a favor del Banco que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La referida comisión se aplicará sobre el importe pendiente de amortizar en el momento de la subrogación, debiéndose realizar su pago con anterioridad a la formalización de dicha subrogación.

En caso de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que esta suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, el Banco únicamente percibirá la citada comisión durante los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Transcurridos los plazos anteriormente indicados el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

A los efectos de esta cláusula se entiende por pérdida financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo.

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la revisión. Dicho tipo de interés de actualización será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, según la Orden EHA/2899/2011, conforme a la redacción conferida por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, más un diferencial.

Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos se fija como diferencial [\*].

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial así calculado se incorporará al documento contractual en todos aquellos préstamos sujetos a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

#### **1.6.- Modificación del vencimiento anticipado**

Se modifica la cláusula relativa al vencimiento anticipado que pasa a tener la siguiente redacción:

La Parte Prestataria perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del presente contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que el/los prestatario/s se encuentre/n en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) 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.
  
- c) Que el prestamista 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.

Concurriendo dichos presupuestos el Banco podrá ejercitar acción hipotecaria contra la finca hipotecada en esta escritura, o bien reclamar judicialmente a los prestatarios mediante acción personal, en los términos que más adelante se concretan.

### 1.7.- Modificación tipo de subasta para el caso de ejecución hipotecaria

Se modifica el tipo para subasta recogido en la cláusula del Préstamo destinada a regular los aspectos relativos al procedimiento judicial de ejecución hipotecaria que podrá ejercitar el Banco en regulada en los términos previstos en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

De este modo, en el supuesto de que el Banco optara por ejercitar la acción para exigir el pago de las deudas garantizadas directamente contra el bien hipotecado en los términos establecidos en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se establece como precio en que los interesados tasan la/s finca/s para que sirva de tipo en la subasta la/s cantidad/es de [\*] (si existe más de una finca hipotecada especificar de forma separada por finca), que [\*\*opción a) u opción b)]

**Opción a) – Si no se realiza una tasación actualizada:** que equivale al valor que figura en el certificado de la tasación realizada conforme a la normativa de la Ley 2/1981 con motivo del otorgamiento del Préstamo novado en virtud de la presente escritura, que se incorpora como Anexo a la presente escritura de novación.

**Opción b) – Si se realiza una tasación actualizada y se modifica el valor de subasta:** que equivale al valor que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la presente escritura, realizada conforme a lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

### 1.8.- Modificación previsiones relativas a la venta extrajudicial del inmueble/s hipotecado/s

Se modifican las previsiones establecidas en el Préstamo para el procedimiento de venta extrajudicial previsto en los artículos 1858 del Código Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, que pasan a tener la siguiente redacción:

Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas en el Préstamo, para el caso de falta de pago de

capital o de los intereses de la cantidad garantizada, las Partes convienen expresamente la posibilidad de venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades del artículo 129 de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario.

A tales efectos las Partes establecen:

- Que el valor de la/s finca/s hipotecada/s para que sirva de tipo en la subasta será el fijado en la presente escritura para el procedimiento de ejecución judicial directa, no siendo dicho tipo inferior al valor señalado en la tasación realizada en los términos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- Que el domicilio pactado para la práctica de requerimiento y notificaciones será el establecido en el Préstamo para el supuesto de ejecución hipotecaria.
- Que a los efectos establecidos en el artículo 234 del Reglamento Hipotecario las partes contratantes designan como mandatario al Banco para que, a través de cualquiera de sus apoderados, con facultades para conceder préstamos hipotecarios, o para enajenar por precio bienes inmuebles, pueda en representación de la parte hipotecante, otorgar en su día la escritura de venta de la finca hipotecada.
- Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la Ley Hipotecaria, la parte hipotecante manifiesta que la finca objeto de hipoteca antes descrita **[tiene/no tiene]** el carácter de vivienda habitual.
- Que para el caso de que, de conformidad a lo previsto en el apartado 4 del art. 155 de la Ley Concursal, se efectuase venta directa sin subasta de la finca hipotecada, el precio mínimo que se pacta es el establecido en el apartado 14.1 de esta cláusula.

### **1.9.- Modificación cláusula protección de datos de carácter personal**

Se modifica la cláusula de protección de datos de carácter personal que pasa a tener la siguiente redacción:

De conformidad con el Reglamento General de Protección de Datos Europeo y la normativa vigente, los intervinientes quedan informados de que sus datos personales serán tratados como Responsable del Tratamiento por Banco Caminos, S.A., entidad perteneciente al Grupo Banco Caminos-Bancofar cuyo domicilio social está en Calle Almagro nº 8, 28010, Madrid y con NIF A28520666.

La finalidad del tratamiento de sus datos es la gestión y ejecución del presente contrato y la oferta de productos y servicios de acuerdo con los intereses legítimos de Banco Caminos. También podremos tratar sus datos para cumplir con las obligaciones legales impuestas.

Los intervinientes autorizan la comunicación o cesión de los mencionados datos a las Sociedades pertenecientes al Grupo Banco Caminos-Bancofar, sociedades que puede consultar en [www.bancocaminos.es](http://www.bancocaminos.es).

Con la finalidad de cumplir con la normativa vigente, podremos ceder sus datos a las administraciones públicas o autoridades competentes.

De la misma manera, dichos datos pueden ser cedidos, por motivos de carácter financiero, a la entidad EXPERIAN BUREAU DE CRÉDITO, S.A., NIF A-82120601 o a otros ficheros de solvencia patrimonial. De conformidad con lo previsto en el art.60 de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma

del sistema financiero, Banco Caminos, S.A. podrá solicitar información a la Central de Información de Riesgos del Banco de España a quien deberá, por su parte, comunicar los datos relativos a las personas o riesgos haciendo constar, si fuere el caso, que se trata de un empresario individual que actúa en el ejercicio de su actividad.

Conservaremos sus datos para llevar a cabo las finalidades señaladas, y en todo caso durante los plazos previstos en la normativa aplicable.

Como interesado, le corresponden los siguientes derechos: acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad. Banco Caminos los atenderá a través de las siguientes vías:

Mediante correo postal: Calle Almagro N.º 8, 28010, Madrid (España).

Mediante correo electrónico: [dpd@bancocaminos.es](mailto:dpd@bancocaminos.es).

En todo caso, tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (Calle Jorge Juan nº6, 28001, Madrid (España).

Además, si quiere ampliar la información sobre los derechos que le asisten, puede contactar con nuestro Delegado de Protección de Datos o visitar la política de privacidad de nuestra página web ([www.bancocaminos.es](http://www.bancocaminos.es)).

## **2. SEGUNDA.- NOVACION MODIFICATIVA**

Los pactos y estipulaciones del Préstamo que no sean modificados en virtud de la presente escritura permanecerán inalterados y serán de íntegra aplicación.

Las modificaciones establecidas, en ningún caso se considerarán como novación extintiva del contrato de préstamo original, sino como novación modificativa, manteniéndose a todos los efectos y en especial a los de prelación, la fecha de la escritura de préstamo.

## **3. TERCERA.- GASTOS**

Cada una de las partes asumirá los gastos y tributos que por ley le correspondan. Las partes acuerdan expresamente la siguiente distribución de gastos:

- Notaría: Todos los aranceles notariales relativos al otorgamiento de esta escritura corresponden al Banco, mientras que el coste correspondientes a la expedición de copias lo asumirá la parte que las solicite.

- Registro de la Propiedad: Los gastos derivados de la inscripción registral de la presente escritura corresponden al Banco.

- Gestoría y Tramitación: Los gastos de gestoría derivados de la realización de las gestiones realizadas para la formalización e inscripción de esta escritura serán de cuenta del Banco.

- Declaración Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios: Las partes hacen constar que las modificaciones pactadas en la estipulación Primera están acogidas a los beneficios fiscales y arancelarios establecidos en el artículo 9 de la Ley 2/1994.

#### **4. CUARTA.- ATENCION AL CLIENTE Y MEDIDAS DE PROTECCION**

##### **4.1. Reclamaciones:**

Para cualquier reclamación la parte prestataria podrá dirigirse al Servicio de Atención al Cliente del Banco, con domicilio en la calle Almagro, nº 8, 28010 de Madrid, mediante escrito dirigido a dicha dirección o enviando correo electrónico a la siguiente: [atencionalcliente@bancocaminos.es](mailto:atencionalcliente@bancocaminos.es)

Asimismo, podrá presentar sus quejas y reclamaciones al Defensor del Cliente a través de los siguientes medios:

Por correo electrónico a la dirección: [oficina@defensorcliente.es](mailto:oficina@defensorcliente.es)

Por correo postal a la siguiente dirección:

José Luis Gómez-Dégano y Ceballos-Zúñiga  
C/ Raimundo Fernández Villaverde 61, 8º Dcha  
28003, Madrid.

El plazo máximo para la tramitación de la reclamación será de dos meses a contar desde su recepción.

En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente o Defensor del Cliente, o si transcurren más de dos meses desde su presentación de la queja o reclamación sin obtener resolución, la parte prestataria podrá dirigirse al Servicio de Reclamaciones del Banco de España a través de los siguientes medios:

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.

- Por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>

O, en su caso, ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.

##### **4.2. Depósito condiciones generales**

Las cláusulas contractuales en este contrato que tienen la consideración de condiciones generales de la contratación han sido inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, en cumplimiento de la obligación de transparencia regulada en el art. 7.1. de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

### **4.3. Adhesión a Código de Buenas Prácticas Bancarias**

Banco Caminos, S.A. se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en la versión original prevista por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y en la versión modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en los términos recogidos en la Resolución de 5 de septiembre de 2017, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa.

### **5. QUINTA. - DIRECCION ELECTRONICA PARA REMISION DE COPIA SIMPLE**

La Parte Prestataria manifiesta que la dirección de correo electrónico para que el Notario le remita telemáticamente sin coste copia simple de la escritura de préstamo y para que el Registrador de la Propiedad le remita también gratuitamente y de forma telemática la nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación es la siguiente: [X].

### **6.- SEXTA.- DEPOSITO CONDICIONES GENERALES**

Las cláusulas contractuales en este contrato que tienen la consideración de condiciones generales de la contratación han sido inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, previsto en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, en cumplimiento de la obligación de transparencia regulada en el art. 7.1. de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el siguiente identificador único de depósito: 28065-2019004556-9.