

ESCRITURA DE SUBROGACION 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:

[*].” (en lo sucesivo el “Banco” o el “Banco Subrogado”).

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 **SUBROGACION ACREEDORA DE PRÉSTAMO CON HIPOTECA** y al efecto,

EXPONEN:

I.- Que mediante escritura autorizada en [*], el [*] de [*] de [*], ante el Notario [*], la entidad financiera [*] (referida a lo largo del presente documento como “Entidad Acreedora”) concedió un préstamo con las condiciones que se especifican a continuación, constituyéndose derecho real de hipoteca sobre la finca que seguidamente se describe, todo ello en los términos que constan transcritos en la referida escritura y que las partes dan aquí por reproducidos:

I.i) Principales condiciones financieras del préstamo antedicho:

- Capital: [*]
- Plazo: [*]
- Tipo de interés ordinario: [*] % nominal anual
- Tipo de interés de demora: [*] % nominal anual
- Periodicidad de las cuotas de amortización.
- Fecha de vencimiento de las cuotas.
- Comisiones: [*amortización anticipada, reclamación comisiones deudoras, etc.]

I.ii) Descripción de la finca hipotecada, de su responsabilidad hipotecaria y datos de

inscripción registral de la hipoteca: [**]

I.iii) Destino del préstamo [* *adquisición inmueble uso residencial (vivienda, trastero, garaje...), adquisición o conservación de derechos sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, otros destinos...*]

I.iv) Destino de la vivienda hipotecada [**vivienda habitual, vivienda habitual del hipotecante no deudor, no constituye residencia habitual, uso no residencial (locales, naves...)*].

I.v) La situación del préstamo al día [**] es la siguiente:

- a) Capital pendiente de vencimiento: [**]
- b) Vencimientos pendientes de amortización: [**]
- c) Tipo de interés ordinario vigente: [**]
- d) Tipo de interés moratorio vigente: [**]

II.- Que la Parte Prestataria ha solicitado al Banco la subrogación de éste en la posición de acreedor que ostenta la Entidad [**] en el préstamo hipotecario cuyos datos han sido descritos en el anterior expositivo, a cuyos efectos el Banco ha concedido a la Parte Prestataria un préstamo con el fin de que ésta realice el pago del importe recogido en la certificación del importe del debido al deudor antedicho conforme se dispone en el artículo 1.211 del Código Civil y en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (en adelante “Ley 2/1994”).

III.- Que tanto las Entidades financieras como el préstamo hipotecario aludidos en los presentes expositivos se encuentran dentro del ámbito de aplicación establecido en el artículo 1 de la Ley 2/1994, en relación con el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario.

IV.- Que con carácter previo al presente otorgamiento se han seguido las fases y requisitos de subrogación establecidos en el artículo 2 de la Ley 2/1994, conforme a redacción introducida por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (en lo sucesivo “Ley 5/2019”).

En particular:

- a) El Banco presentó al Prestatario una oferta vinculante en la que constaban todas las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario solicitado.
- b) La aceptación de la oferta por el Prestatario y la notificación y requerimiento del Banco a la Entidad [**] con el fin de que ésta le entregará, en el plazo legal de siete días naturales, certificación del importe del debido del Prestatario por el préstamo hipotecario objeto de esta subrogación.
- c) Una vez atendido el requerimiento por la Entidad [**], con fecha [**], y remitido el certificado del importe del débito al Banco, la Parte Prestataria autorizó realizar la presente operación bancaria en los términos que más adelante se indican.
- d) Habiendo transcurrido quince días naturales desde la entrega de la citada certificación no se ha producido el ejercicio del derecho a enervar por la Entidad [**], el Banco y la Parte Prestataria proceden a otorgar la presente escritura de subrogación.

V.- Que las condiciones financieras del préstamo que constan transcritas a continuación son coincidentes con la oferta vinculante que el Banco ha presentado al Prestatario y con las

contenidas en la información precontractual que ha puesto a disposición de éste (y en su caso del Fiador, Hipotecante no deudor, Garante), con antelación suficiente y cumpliendo los plazos legalmente establecidos en la Ley 2/1994 y en la Ley 5/2019, de tal modo que ha tenido oportunidad de conocer las condiciones jurídicas y económicas de la operación que va a suscribir.

En particular se han puesto a disposición del Prestatario:

- Oferta Vinculante.
- 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, de conformidad con cuanto antecede, y tras realizarse una nueva evaluación de solvencia del Prestatario conforme a su situación patrimonial a la fecha del presente otorgamiento, las Partes, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/1994, otorgan la presente escritura de subrogación acreedora en préstamo hipotecario, con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS:

1. PRIMERA.- CONCESION DE PRESTAMO PARA SUBROGACION, DISPOSICION DEL MISMO Y PAGO A LA ENTIDAD ACREEDORA

1.1. CONCESION DEL PRESTAMO

Banco Caminos, S.A. (el “Banco”) concede un préstamo a la Parte Prestataria (cuando exista más de una parte prestataria, añadir “,con carácter solidario,”) de [*] €, con la finalidad exclusiva de pagar la deuda que mantiene con la Entidad [*] (“Entidad Acreedora”) y quedar subrogado en el préstamo hipotecario que frente a ella ostenta el precitado acreedor.

El importe del préstamo se destinará a satisfacer a la Entidad Acreedora las cantidades que resultan de la certificación bancaria referida en los expositivos, más los intereses devengados desde la fecha de expedición de la misma y la fecha de formalización de esta escritura, respondiendo al siguientes desglose:

- [*] de capital pendiente de vencimiento.
- [*] de comisión por amortización o reembolso anticipado (en caso de estar pactada en el préstamo subrogado)
- [*] de intereses devengados y no satisfechos por el referido capital hasta el día en que se produzca el pago.

1.2. DISPOSICION DEL PRESTAMO PARA EL PAGO A LA ENTIDAD ACREEDORA

De acuerdo con la finalidad del Préstamo pactada por el Prestatario y el Banco, su importe total de [*] euros, queda depositado en la cuenta número [*], abierta por el primero en el Banco, autorizando expresamente a este último para que, a través de sus representantes, disponga de dicha cuenta bancaria con el exclusivo propósito de resolver el préstamo en el que va a quedar subrogado, para lo cual le autoriza para que realice transferencia bancaria a favor de la Entidad Acreedora, en el día de hoy y con valor de esta misma fecha, según resguardo que se entrega a la Parte Prestataria en este acto a su entera satisfacción.

Las partes me entregan a mí, el Notario, copia del citado resguardo que, una vez cotejada con su original, dejo unida a la presente escritura.

1.3. SUBROGACION DE ACREEDOR

Como consecuencia del pago, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1994, Banco Caminos, S.A. queda subrogado en la posición jurídica de la Entidad Acreedora, sustituyendo a la Entidad [*] en el préstamo hipotecario del que esta titular, reseñado en el expositivo I de esta escritura, con efectos desde el día de hoy.

Consecuentemente, la Parte Prestataria queda liberada frente a la Entidad Acreedora y se constituyen en deudores de Banco Caminos, S.A. en los términos y condiciones pactados en esta escritura.

La Parte Prestataria devolverá al Banco el principal pendiente de amortizar del Préstamo con sujeción a las mismas cláusulas y condiciones recogidas en la escritura pública reseñada en el Expositivo I de este documento, otorgada por la Entidad Acreedora, a excepción de las modificaciones que las Partes pactan en el presente documento.

1.4. AMORTIZACION

(según procesa) [Las cantidades adeudadas serán satisfechas por los deudores al Banco Subrogado en los plazos y condiciones establecidos en la escritura de préstamo referida en el Expositivo I con las modificaciones de tipo de interés y la adecuación de otras condiciones, inherentes al proceso de subrogación que se regulan más adelante]/ [Como consecuencia de la subrogación, las Partes pactan que las fechas de liquidación y pago de cuotas de amortización de capital e intereses, sean los días [*] de cada mes, siendo la primera el día [*].]

La fórmula matemática convenida para calcular las cuotas de amortización del préstamo será la siguiente:

$$\text{Cuota} = C_0 \cdot (i(1+i)^n) / ((1+i)^n - 1)$$

donde:

C_0 = Cantidad nominal del préstamo, capital pendiente.

n = duración de la operación en meses, trimestres, semestres o años.

i = tipo de interés efectivo correspondiente al período considerado, si la duración se ha establecido en meses el tipo de interés tendrá que venir dado en meses.

Esta fórmula corresponde al denominado sistema de amortización francés, que consiste en que el reembolso del capital del préstamo y de los intereses se realiza mediante el pago de cuotas periódicas constantes, es decir, del mismo importe, mientras no se produzca una variación del tipo de interés aplicable.

Dado que los intereses se devengan sobre el importe de principal pendiente de pago, a medida que transcurre el tiempo el importe de la cuota destinado al reembolso de capital va siendo mayor, mientras que el importe correspondiente al pago de intereses irá disminuyendo, dado que el capital pendiente irá siendo menor.

Para el cálculo de los intereses que van incluidos dentro de cada cuota se aplica la fórmula siguiente:

$$I = C_i/n$$

donde:

I = Intereses de la cuota

C = Capital pendiente de amortizar

i = Tipo de interés aplicable en el periodo expresado en %

n = Número de pagos anuales

Si, con motivo de la revisión del tipo de interés, se produce un aumento del tipo de interés aplicable al préstamo, aumentará el importe de cada cuota a pagar. Si, por el contrario, se produce una bajada del tipo de interés aplicable, el importe de la cuota disminuirá.

1.5. DOMICILIACION

Para la domiciliación del pago de las cuotas a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, así como para el pago de las comisiones y gastos pactados a cargo de la Parte Prestataria, ésta debe mantener una cuenta de pago abierta en el Banco. El pago de dichas cantidades se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta número [*], o en cualquier otra que la parte prestataria designe al efecto en el futuro, abierta a su nombre en el Banco, comprometiéndose la Parte Prestataria a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, y quedando el Banco desde ahora facultado para destinar saldo acreedor bastante de las expresadas cuentas a fin de atender los pagos mencionados.

2. SEGUNDA.- MODIFICACION DE CONDICIONES DEL PRESTAMO HIPOTECARIO SUBROGADO

2.1. MODIFICACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN DEL PRÉSTAMO (únicamente cuando corresponda)

Las Partes acuerdan [ampliar/reducir] el plazo de amortización del préstamo hipotecario de referencia fijándose el vencimiento final del mismo el [**].

A tales efectos, se anexa a la presente escritura el cuadro de amortización en el que constan las nuevas cuotas de acuerdo con el nuevo tipo de interés a aplicar y de las nuevas fechas de vencimiento del préstamo.

2.2. MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS ORDINARIO

La Parte Prestataria y el Banco acuerdan, con efectos desde el día de hoy, sustituir el tipo de interés vigente por un tipo de interés remuneratorio inicialmente fijo y posteriormente variable que se regirá por las normas establecidas a continuación.

Por lo tanto, a efectos de la determinación del tipo de interés anual aplicable, el plazo total del préstamo se dividirá en dos fases:

- Una primera fase, que se inicia en el día de la firma de esta escritura y que finaliza transcurridos [i] ([**]) 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**.

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

2.2.1.- Fórmula para el cálculo de los intereses

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

$$I=Ci/n$$

donde:

I = Intereses de la cuota

C= Capital pendiente de amortizar

i= Tipo de interés aplicable en el periodo expresado en %

n = Número de pagos anuales

2.2.2.- 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.

2.2.3.- Fase interés variable

a) Periodicidad de las revisiones de tipo de interés

A partir del primer periodo de **doce (12) 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.

b) 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.

c) 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 euríbor® 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.

2.2.4.- 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".

2.2.5.- 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 [*].

2.3.- MODIFICACIÓN INTERÉS DE DEMORA

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.

2.4.- MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE REEMBOLSO ANTICIPADO

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.

2.5. 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:

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.

2.6. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)

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, y permite al Prestatario conocer el valor actual de todos los compromisos existentes o futuros de esta operación, sobre una base anual. Por tanto, con esta TAEvariable el Prestatario puede conocer y comparar el coste del Préstamo a día de hoy.

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.

Identificador Único de Depósito: 28065-2019004556-13

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.

2.7.- 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.

OTROS INCUMPLIMIENTOS ESENCIALES

Con independencia de otras causas de resolución legal o contractualmente establecidas, a los efectos del presente contrato las Partes consideran **incumplimientos esenciales** que facultan al Banco para resolver o rescindir el Préstamo los expresados a continuación:

- a) En el supuesto de que la Parte Prestataria haya ocultado o falsificado, de forma consciente y deliberada, la información facilitada para obtener la aprobación de su préstamo.
- b) En el supuesto de que la finca estuviese gravada con cargas o gravámenes preferentes a la hipoteca que no fueran conocidas en el momento de otorgamiento de esta escritura o

formalizadas con posterioridad, por causas que no resultaran imputables al Banco.

c) En el supuesto de que la Parte Prestataria no destine el importe concedido en concepto de préstamo a la finalidad pactada en la presente escritura.

2.8.- 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.

2.9.- 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.

2.10.- 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.

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.

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).

3. TERCERA.- APLICACION DE LA LEY 2/1994, DE 30 DE MARZO

Los comparecientes, en los conceptos que respectivamente intervienen, prestan expresamente su consentimiento a las modificaciones pactadas en la presente escritura de subrogación, la cual ha sido otorgada al amparo de lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, solicitándose los beneficios fiscales y los establecidos para el cálculo de los honorarios notariales y registrales que se determinan en los artículos 7 y 8 de la Ley antedicha, e instando del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de las oportunas operaciones registrales.

La Parte Prestataria en este acto confiere poder irrevocable al Banco para completar o subsanar la presente escritura, si fuera necesario, hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los pactos y estipulaciones del Préstamo Subrogado 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.

4. CUARTA.- GASTOS DERIVADOS DE ESTE OTORGAMIENTO

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.

5. QUINTA.- ATENCION AL CLIENTE Y MEDIDAS DE PROTECCION

5.1. 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

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

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.

5.2. 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.

5.3. 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.

6. SEXTA.- 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: [**].

7.- SEPTIMA.- 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: 28065-2019004556-13.