



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

Identificador único de depósito: 08005-20190032462-8

NOVACION MODIFICATIVA PRÉSTAMO HIPOTECARIO

NUMERO

En *, mi residencia, a *.

Ante mí, *XX, Notario del Ilustre Colegio de *

COMPARECEN

De una parte,*

Y de otra parte,*

*De vecindad civil * y régimen *

INTERVIENEN

La segunda parte compareciente en nombre e interés propio.

Y la primera parte, en nombre y representación, como apoderada, de la “CAIXA DE CREDIT DELS ENGINYERS - CAJA DE CRÉDITO DE LOS INGENIEROS, S. COOP. DE CRÉDITO”, domiciliada en la ciudad de Barcelona, Via Laietana 39, CIF F-08216863, que anteriormente se denominaba “Caja de Crédito del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña, Sociedad Cooperativa de Crédito Catalana Limitada” o indistintamente “Caixa de Crèdit del Col·legi d’Enginyers Industrials de Catalunya, Societat Cooperativa de Crèdit Catalana Limitada”, más anteriormente, “Caja de Crédito del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña, S. Coop. de Crédito Ltda.” o indistintamente “Caixa de Crèdit del Col·legi d’Enginyers Industrials de Catalunya, Societat Cooperativa de Crèdit Ltda.” y más antes “Caja Cooperativa del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña, S. Coop.”, que fue constituida el 29 de Septiembre de 1967 e Inscrita en el Registro General de Cooperativas del Ministerio de Trabajo, con el número 14.651 en el “Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya” con el número treinta y uno S.C.G. y en el Banco de España, con el número 3025; habiendo adaptado sus Estatutos a la Ley de Cooperativas de Cataluña, Decreto 188/83 y Orden de 17 de Junio de 1983, con la denominación de “Caja de Crédito del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña, Sociedad Cooperativa de Crédito Catalana Limitada” o indistintamente “Caixa de Crèdit del Col·legi d’Enginyers Industrials de Catalunya, Societat Cooperativa de Crèdit Catalana Limitada”, mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, D. Miguel Hernández Pons, a 18 de Octubre de 1985, número 1532 de protocolo; modificados sus Estatutos por otra escritura, también ante el citado fedatario Sr. Hernández, a 14 de Noviembre de 1989, Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 21.606, folio 1, hoja 25.121, inscripción 1ª; y adaptados sus Estatutos a la vigente Ley 13/1989, de 26 de Mayo, de Cooperativas de Crédito, su Reglamento, Ley General de Cooperativas y demás legislación aplicable y cambiada su denominación por la actual, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, a 26 de Noviembre de 1993, número 2366 de protocolo, aclarada y subsanada por otra, ante el Notario que fue de Barcelona, Don José Miñana Mora, a 23 de Febrero de 1994, número 370 de protocolo, INSCRITAS en el citado Registro Mercantil de Barcelona, en el folio 20 del tomo 21.606, inscripción 16ª de la hoja número B-25.121. Constando asimismo inscrita en el Registro de Cooperativas -Sección Central- del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, al tomo XLVIII, folio 4778, asiento nº 2, Número y Clave 1698-SMT, de fecha 15 de Julio de 1994; adaptados sus estatutos a la Ley 27/1999 de 16 de Julio de Cooperativas, en escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, Don José Miñana Mora, a 29 de mayo de 2.002, número 1272 de protocolo inscrita parcialmente en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 21.606, folio 107, HOJA B-25.121, inscripción 118ª; e inscrita parcialmente en el Registro de Sociedades Cooperativas al tomo XLVIII, folio 4778, asiento número 13; y subsanada en cuanto a los defectos que dieron lugar a la inscripción parcial, mediante escritura autorizada por el citado Notario de Barcelona, Sr. Miñana Mora, con fecha 19 de noviembre de 2003, número 2317 de protocolo, que causó

la inscripción 141ª de dicha hoja B-25.121.
Constituye el objeto social de la sociedad:

La atención a las necesidades financieras de sus socios y de terceros mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito y del negocio bancario y financiero. Con este fin, podrá realizar toda clase de operaciones activas, pasivas y de servicios que constituyen la actividad bancaria, incluida la prestación de servicios de inversión y servicios auxiliares, así como la accesoria o instrumental, que desarrollará principalmente en el ámbito de los profesionales con atención preferente a las necesidades financieras de sus socios.

Las actividades íntegramente del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de manera indirecta, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones de cualquier sociedad entidad o empresa, dentro de los límites de la legislación vigente, pudiendo así mismo contraer vínculos societarios o formar consorcios con otras personas físicas o jurídicas y, ser miembro de los mercados organizados correspondientes, siempre que esté permitido por sus normas reguladoras, a fin de facilitar y garantizar las actividades empresariales que desarrolle para la consecución de su objeto social.

****Le resultan facultades para actos de la naturaleza del presente otorgamiento, en méritos del poder a su favor otorgado ante el Notario de -----, D. -----, con fecha -- de ----- de -----, número ---- de protocolo, que causó la inscripción --- de la HOJA ----- el cual me asegura vigente. Copia autorizada del citado poder he tenido a la vista y juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para el contrato que se instrumenta en esta escritura de novación modificativa.

Manifiesta la apoderada que no ha cambiado la capacidad jurídica de su representada.

Conozco al representante de la Caja Cooperativa, e identifico a la otra parte compareciente, por el documento exhibido.

Les juzgo, según intervienen, con capacidad legal bastante para este acto, y-

=== DICEN: ===

I.- Lo*s señores *, que son propietarios, de la siguiente,

FINCA:

*

COEFICIENTE: *%.

INSCRIPCIÓN:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de *, al tomo *, libro *, folio *, finca *, inscripción *ª.

REFERENCIA CATASTRAL: Tiene asignado el número *, según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel *incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido por medio telemático de la Oficina Virtual del Catastro, coincidente con la descripción que de la misma antecede.

La parte hipotecante, a mí requerimiento, manifiesta de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca.

TITULO:

*

CARÁCTER DE LA VIVIENDA.- A los efectos que dispone el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, texto refundido aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946, y de lo que dispone la Ley 1/2013 de 14 de mayo, que introduce dicho apartado en el citado artículo de la Ley hipotecaria, *la finca descrita **tendrá el carácter de vivienda habitual* *no tendrá el carácter de vivienda habitual* de los hipotecantes, y, por tanto, se le



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

atribuye dicho carácter.

CONDICIONES PERSONALES

ESTADO DE CARGAS:

Gravada con una hipoteca a favor de CAJA DE LOS INGENIEROS *.

Y a lo que resulta de la nota simple que a continuación se indica, de cuyo íntegro contenido he advertido a los comparecientes.

INFORMACIÓN REGISTRAL:

La descripción de *l inmueble*, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada en los párrafos anteriores, resultan de las manifestaciones de la parte hipotecante, del título de propiedad que me exhiben y de la * nota* informativa* del Registro de la Propiedad vigente, que yo, el Notario, tengo a la vista, que deajo protocolizada con esta matriz.

Además, advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes, que sobre la información obtenida prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial (redacción R.D. 45/2007, de 19 de enero), yo, el Notario, hago constar:

1.- Que, por imposibilidad técnica, el conocimiento de la titularidad y estado de cargas de la * finca*, no se ha efectuado por medios telemáticos.

2.- Que, la titularidad y estado de cargas, resulta de la * citada* nota* simple* informativa* del Registro de la Propiedad, solicitada* con arreglo al art. 175.4 del citado Reglamento.-

3.- Que advierto, expresamente, a las partes, de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización.

II.- La descrita finca se halla afecta ***** dicha hipoteca a favor de la "CAIXA DE CREDIT DELS ENGINYERS - CAJA DE CRÉDITO DE LOS INGENIEROS, S. COOP. DE CRÉDITO" constituida mediante escritura autorizada por el Notario ----- con fecha *, número * de protocolo, en garantía de un préstamo, concedido a *, por un principal de *, cuyas circunstancias actuales, son:-

Capital pendiente: *.

Interés nominal actual: * %.

Cuotas pendientes: *.

III.- Que, habiendo llegado a un acuerdo ambas partes, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, pactan una novación modificativa del préstamo hipotecario descrito en el apartado de cargas del expositivo I, en virtud de la cual, a partir de la fecha de la presente escritura, se entenderán modificadas las siguientes estipulaciones, en sustitución de las pactadas en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, dejando el resto de pactos y cláusulas inalterados y plenamente vigentes, sin que esta novación modificativa suponga extinción de aquellas en forma alguna.

Por otro lado, las partes manifiestan que el préstamo hipotecario novado quedará sujeto a lo establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, aprovechando ambas partes dicha escritura de novación para adaptarla a la nueva normativa y que Caja de Ingenieros ha facilitado a la parte prestataria previamente, dentro de los plazos establecidos, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), copia de proyecto de la presente escritura y resto de documentación e información precontractual establecida en el artículo 14 de la referida Ley 5/2019, habiéndose otorgado el acta notarial establecida en el artículo 15, en fecha * , ante mí, bajo el número * de protocolo.

De conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario resultarán de aplicación al préstamo las siguientes normas que sustituirán a las inicialmente establecidas en la escritura de préstamo hipotecario.

PACTOS

** EN CASO DE SOLO AMPLIAR o REDUCIR PLAZO SUPRIMIR INTERESES

PRIMERO: Intereses.

El capital del préstamo devengará intereses a favor de la Caja, a tipos nominales anuales, de la forma que se establece en este pacto.

A efectos de la determinación de los tipos de interés nominal anual, variables, se divide en anualidades sucesivas, cuyo tipo de interés no variará durante la anualidad. La primera anualidad dará comienzo el próximo día diez inmediato al del presente otorgamiento.

El tipo de interés nominal anual correspondiente a la primera anualidad, será del *** enteros * milésimas (**)** por ciento.

para cuando no modifican plazo, ponerlo si es necesario La parte prestataria abonará una cuota de *****, por capital e intereses vigentes, al día de la fecha, pagadera el **próximo día diez de ***.

El importe de las ***doce** primeras cuotas, a contar desde el **diez de * de dos mil ***, será de *****, cuantía en la que se comprende la amortización de capital y los intereses.

***TIPO DE INTERÉS VARIABLE:**

El tipo de interés variable del presente contrato está formado por la suma de uno de los tipos de interés de Referencia Oficial (previstos en el art. 27 de la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre) más un diferencial personalizado y pactado con la propia entidad acreedora. Así pues:

A) Tipo de interés de referencia oficial empleado: El índice de referencia oficial será la Referencia Interbancaria a un año (EURIBOR). El Índice de referencia que se tendrá en cuenta para la revisión del tipo de interés, será el del antepenúltimo mes anterior al de la fecha en que tenga lugar la revisión anual de la segunda fase y será el publicado en el Boletín Oficial del Estado aunque en su publicación no se haya respetado la periodicidad prevista en la resolución que lo define.

Este índice se define por el Anejo 8, apartado 4, de la Circular 5/2012 del Banco de España, 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.

B) Tipo de interés "sustitutivo" de referencia: Si el Banco de España o la institución u organismo europeo encargado de su publicación, dejara de publicar indefinidamente el tipo de referencia definido en el apartado A) anterior, se aplicará el Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años (DEUDA PÚBLICA).

Este índice se define por el Anejo 8, apartado 3, de la Circular 5/2012 del Banco de España, como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años. Este índice es objeto de publicación mensual en el Boletín Oficial del Estado y el que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés nominal anual aplicable a la presente operación será el tipo indicado correspondiente al mes anterior al de la fecha de revisión.

C) Diferencial: El diferencial establecido para el tipo de interés de referencia oficial empleado así como para el tipo de interés sustitutivo de referencia será de *** coma * (*) puntos** y se sumará al tipo de referencia correspondiente para calcular el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de interés de que se trate.



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

D) Variaciones en el tipo de interés: En las operaciones con tipo de interés variable (como es el caso) no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés. No obstante, el interés remuneratorio en dichas operaciones sujetas a un interés variable no podrá ser negativo (art. 21.3 y 4 de la LCCI).

E) Notificaciones a la variación del tipo de interés: Los tipos de interés de referencia oficial (el principal como el sustitutivo) se publican mensualmente en el Boletín oficial del Estado y estarán disponibles en la página electrónica del Banco de España. No obstante, se notificará a la parte prestataria de las variaciones producidas en el tipo de interés aplicable (conforme al art. 27 párrafo 2º de la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre), por correo, a partir del día siguiente del inicio de cada anualidad de la segunda fase del préstamo. La parte prestataria podrá no aceptarlo, mediante escrito que presente a la entidad acreedora en el plazo máximo de veinte días desde la comunicación; de no hacerlo así, o transcurridos diez días desde que le sea entregada la información que a continuación se indica, se entenderá a todos los efectos legales que la parte prestataria acepta el nuevo tipo de interés.

El hipotecante o cualquiera de los intervinientes en este otorgamiento podrán con carácter previo a la toma de una decisión, solicitar la información necesaria del nuevo tipo de interés, obteniendo de la entidad acreedora nota escrita y sellada comprensiva de dicha información, pudiendo ésta exigir en el momento de la entrega, la firma del recibí puesta en el duplicado. En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria dispondrá del plazo de un mes desde la comunicación, para reembolsar el importe del principal del préstamo y demás cantidades pendientes devengadas hasta la fecha del reembolso, incluida, en su caso, la comisión por cancelación anticipada, liquidadas al último tipo de interés aplicado, pudiendo la entidad acreedora a su vez, si transcurrido el mencionado plazo de un mes no ha realizado el reembolso total de las cantidades pactadas, resolver anticipadamente el préstamo.

DEVENGO: Los intereses se devengarán diariamente y su periodicidad de pago es la marcada en la presente escritura. La fórmula para calcular el importe de los intereses devengados será la siguiente:—

a) Cuota de fracción:

$$I = \frac{C \cdot R \cdot T_f}{36.500}$$

b) Cuotas de amortización y de carencia, en su caso:

$$I = \frac{C \cdot R \cdot T}{36.000}$$

Donde:

I = intereses.

C= capital pendiente.

R= tipo de interés nominal anual aplicado, expresado en tanto por ciento.

Tf= número de días que median entre la fecha de otorgamiento y el vencimiento de la cuota.

T = número de días en el período de liquidación (siempre 30).

BONIFICACIONES AL TIPO DE INTERÉS: No obstante lo anterior, el tipo de interés aplicable en cada periodo podrá ser objeto de bonificaciones acumulativas consistentes en aplicar sobre el tipo de interés si se

encuentra en el período de liquidación fijo, o sobre el diferencial inicial si se encuentra en período de liquidación variable, los puntos porcentuales indicados a continuación siempre que al menos una de las personas integrantes de la parte prestataria tenga contratados con la entidad acreedora, y mantenga contratados durante toda la duración del préstamo, determinados productos en las condiciones que más adelante se detallan. Para verificar el cumplimiento de las condiciones que dan derecho a las referidas bonificaciones la entidad acreedora llevará a cabo una revisión anual durante el periodo a tipo fijo, y revisiones posteriores coincidiendo con las revisiones de tipo de interés cuando el préstamo pase a liquidar a interés variable. Para que se apliquen dichas bonificaciones, será necesario que la parte prestataria se encuentre al corriente de las obligaciones contraídas en virtud del presente préstamo, así como no tener deuda alguna con la entidad acreedora por razón de cualquier otra operación:_____

Productos y servicios	Bonificaciones
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Domiciliación de la nómina o pensión o ingresos de la actividad profesional o empresarial¹ + recibos domiciliados (mínimo 3) + tarjeta de crédito activa, todo ello durante la vigencia del préstamo. 	- X
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seguro de vida e Incapacidad Permanente Absoluta (durante toda la vigencia del préstamo)². 	- X
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seguro de hogar (durante toda la vigencia del préstamo)². 	- X

¹ Se equiparan a la nómina la pensión en el caso de los pensionistas o, en el caso de autónomos, seguros sociales más impuestos o, en el caso de personas en situación de desempleo, la prestación o el subsidio por desempleo.

² siempre que la parte prestataria, al menos una de las personas físicas prestatarias, contrate de forma simultánea al presente préstamo hipotecario un seguro de vida el cual debe ser mantenido durante toda la vigencia del préstamo y por un capital asegurado que como mínimo permanecerá igual al importe inicialmente contratado o al riesgo vivo del presente préstamo, así como un seguro de hogar de la/s finca/s hipotecada/s durante la vigencia del préstamo hipotecario, con cobertura contra incendios y como mínimo por el valor indicado en la tasación pericial e indicando en ambos casos como beneficiario a Caja de Ingenieros. Todo ello a través de la distribución comercial de cualquier compañía aseguradora o mediadora que forme parte del Grupo Caja Ingenieros, y cuyas primas sean abonadas mediante domiciliación en cuenta corriente de la Caja.

En consecuencia, durante el período de liquidación a tipo fijo el interés resultante tras la aplicación de las bonificaciones citadas será de *%. Posteriormente, durante el periodo de liquidación a tipo de interés variable, el diferencial resultante tras la aplicación de dichas bonificaciones será de *% y se sumará al tipo de interés de referencia oficial correspondiente para calcular el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de que se trate. No obstante lo anterior, en caso de cancelación de alguno o de todos los productos descritos, el tipo de interés o el diferencial aplicable, será el que en que cada caso corresponda en función de los productos que permanezcan en vigor. Finalmente, la formalización de la presente escritura no genera obligación alguna para las partes de suscribir los productos a los que se refiere esta cláusula._____

SEGUNDO: NUEVA CLAUSULA DE INTERESES DE DEMORA

Si por cualquier causa la parte prestataria se demorase en el pago de las amortizaciones y/o sus intereses y comisiones, estas cantidades devengarán, a favor de la entidad acreedora, por todo el tiempo transcurrido entre la fecha en que se haya producido y el reembolso del exceso, el tipo de interés pactado más un



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

diferencial por retraso de 3 puntos (de conformidad con el artículo 25 de la LCCI y el artículo 114 de la Ley hipotecaria).

Asimismo, los intereses de demora **SOLAMENTE SE DEVENGARÁN SOBRE EL PRINCIPAL VENCIDO Y PENDIENTE DE PAGO** y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO: NUEVA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. RESOLUCIÓN DEL PRÉSTAMO.

Además de por motivos legales, se considerará vencido este préstamo, sin necesidad de previo requerimiento y pudiendo la entidad acreedora exigir la inmediata devolución total del capital o de la parte no amortizada con sus correspondientes intereses, demoras y gastos en los siguientes supuestos:-

A) Cuando la parte prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses. Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

- Al **3 %** 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 **12 plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a **12 meses**.

- Al **7 %** 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 **15 plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a **15 meses**.

Para poder instar esta causa de resolución o vencimiento anticipado será imprescindible que la entidad acreedora haya requerido de pago a la parte prestataria concediéndole un plazo de al menos 1 mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.—

B) Cuando la finca hipotecada resultase afecta al tiempo de la inscripción a algún gravamen, carga o limitación de rango preferente a la hipoteca que se constituye, por causa imputable al titular de la finca, de imposible conocimiento para la entidad acreedora pese a la diligencia observada en la averiguación de la situación física y jurídica de la finca y salvo que requerido el hipotecante no prestara suficientes garantías al efecto sin demora indebida.

C) Cuando se compruebe falseamiento u ocultación en los datos o documentos aportados por la parte prestataria y/o fiadores que hayan sido determinantes para evaluar la solvencia y capacidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo.

D) Cuando el prestatario no ofrezca a la entidad acreedora nuevas garantías igualmente seguras para cubrir el valor de la depreciación, efectuada por una sociedad de tasación independiente designada de común acuerdo, en el plazo de dos meses de ser requerido por deterioro del bien hipotecado debido a dolo, culpa o voluntad del dueño siempre que su valor descienda por debajo de la tasación inicial en más del 20 por ciento, conforme la tasación efectuada por Sociedad homologada.

E) Cuando el prestatario no destine el importe del préstamo a la finalidad establecida y fijada en la propia escritura.

F) Cuando el prestatario no pagase puntualmente cuantas contribuciones, arbitrios, impuestos, tasas, exacciones o gastos a cuyo pago esté afecta la finca y tenga la cualidad de ser de rango preferente a la

hipoteca que ahora se constituye, si requerida para efectuarlo no lo efectuase sin demora indebida o prestase garantías suficientes de dicho pago.

G) Cuando el prestatario no tuviera asegurada de incendios y daños la finca que se hipoteca en los términos que establece la normativa del mercado hipotecario, o no se halle al corriente en el pago de las primas correspondientes, pudiendo la entidad acreedora cuando lo considere oportuno exigir la presentación de los correspondientes justificantes.

H) Cuando concurriera cualquiera de las causas de vencimiento anticipado establecidas por ley.-

CUARTO: COMISIONES

****La presente novación acreditará de una sola vez la comisión del * por ciento sobre el capital pendiente de amortizar.**

(SE PODRA COBRAR LA COMISION ESTABLECIDA EN LA HIPOTECA QUE SE NOVA SIEMPRE QUE SEA DE INTERES VARIABLE Y SE MANTENGA EN INTERES VARIABLE. SI ES DE INTERES VARIABLE Y PASA CON LA NOVACION A INTERES FIJO NO SE PODRA COBRAR LA COMISION ESTABLECIDA EN LA HIPOTECA PORQUE AHORA POR LEY ES EL 0,15% DURANTE LOS TRES PRIMEROS AÑOS).

A partir de esta fecha el préstamo novado devengará a favor de la entidad acreedora las siguientes comisiones que se adeudaran en la cuenta que el prestatario/s tienen abierta en la entidad financiera:

COMISIÓN POR NOVACIÓN: Deben distinguirse diferentes supuestos de hecho:

- **EXCLUSIVAMENTE POR AMPLIACIÓN DEL PLAZO PACTADO:** Se aplicará una comisión del **0,10 %** sobre el importe vigente de la operación en ese momento (de conformidad con el art. 3 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios).

- **EN CASO DE NOVACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLE O DE SUBROGACIÓN DE UN TERCERO EN LOS DERECHOS DEL ACREEDOR, SIEMPRE QUE EN AMBOS CASOS SUPONGA LA APLICACIÓN DURANTE EL RESTO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE UN TIPO DE INTERÉS FIJO EN SUSTITUCIÓN DE OTRO VARIABLE:** La compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del **0,15 por ciento** del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o 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.

- **POR MODIFICACIÓN DE CUALQUIER OTRA CONDICIÓN ECONÓMICA:** Se aplicará una comisión del **0,50%** sobre el capital pendiente de amortizar.

COMISIÓN POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA (TOTAL O PARCIAL):

I - En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes han convenido que en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **5 primeros años** de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el límite del **0,15 por ciento** del capital reembolsado anticipadamente.

- En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:-

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los **10 primeros años** de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se podrá establecer



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del **2 por ciento** del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del **1,5 por ciento** del capital reembolsado anticipadamente.

En cualquier caso, siempre que la parte prestataria quiera ejercer su derecho de reembolso u amortización anticipada (sea total o parcial) deberá comunicarlo con una antelación de 1 mes a la entidad acreedora. Una vez manifestada la voluntad de reembolso, la entidad acreedora tiene un máximo de 3 días hábiles para facilitar toda la información necesaria a la parte prestataria para que pueda evaluar (y en su caso, ejercitar) este derecho al reembolso anticipado.

II. La pérdida financiera se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la 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 siguiente revisión.

A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de la 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 cuyos efectos se fija como diferencial el *.

Una vez solicitado el reembolso total o parcial del préstamo, y a los efectos de la pérdida financiera, 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.

III. Este reembolso o amortización anticipada dará derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro que se hubiera aportado en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo del que sea beneficiario la entidad acreedora, firmándose para ello los documentos internos a tal fin, salvo que la parte prestataria comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho la parte prestataria al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS: Si la parte prestataria incumple alguna de sus obligaciones de pago, la entidad acreedora deberá destinar recursos propios para regularizar la deuda impagada. Entre estos recursos se encuentran gestiones tales como llamadas telefónicas, correos electrónicos o comunicaciones remitidas por correo postal, que tendrán como finalidad informar a la parte prestataria de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos y alertarle de las consecuencias de no abonar dichos importes.

El coste de iniciar estas gestiones devengará una comisión por gestión de **TREINTA EUROS (30 €)** por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento de pago de los débitos previamente reclamados. En ningún caso la parte prestataria deberá pagar varias veces la misma cantidad en relación con un mismo recibo impagado.

QUINTO: La parte deudora, previo aviso a la Caja, tendrá la facultad de efectuar amortizaciones extraordinarias del capital de forma total o parcial.

La amortización anticipada total podrá realizarse en cualquier momento, debiendo abonar la parte deudora de una sola vez las cantidades pendientes de capital e intereses, y devengará la comisión que luego se dirá.

La amortización anticipada parcial, sólo podrá realizarse los días diez de cada mes, coincidiendo con el vencimiento de una cuota.

El prestatario o deudor podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán, a su elección, el efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización, manteniendo, en este último caso, sin variación la cuota fijada en la presente estipulación. Si no optare expresamente en el momento del pago anticipado, éste se aplicará a reducir el importe de las cuotas de amortización.

***SEXTO: *Plazo y devolución del capital.**

SIN CARENCIA*La parte prestataria se obliga a devolver el capital pendiente de amortización del préstamo, mediante una cuota de *, por capital e intereses vigentes, al día de la fecha, pagadera el **próximo día diez**, más * cuotas mensuales constantes de * cada una, comprensivas de capital e intereses, pagaderas el día diez de cada mes, correspondiendo efectuar el primer pago el día **diez de * próximo** y el último el **día diez de ***. *Quedando *reducido *ampliado, por tanto, el plazo de amortización inicialmente pactado.

En el caso de que se produjera una variación del tipo de interés nominal en virtud del contenido del pacto ***"PRIMERO"** de esta escritura ****si no modifican intereses hacer constar 3ª bis del préstamo hipotecario antes citado, ***a partir de aquí igual**** esta cuota se modificará de acuerdo con tal variación. Por tanto, sólo serán constantes las doce primeras cuotas.

CON CARENCIA* La parte prestataria se obliga a devolver el capital pendiente de amortización del préstamo, mediante una cuota de *, por capital e intereses vigentes, al día de la fecha, pagadera el **próximo día diez**.

Y mediante el pago de * cuotas de periodicidad mensual, pagaderas los días diez de cada mes, de cada año. La primera cuota se satisfará el día **diez de *** y la última el día **diez de *.-**

Los importes de las cuotas, así como sus fechas de pago serán:

Los intereses a satisfacer hasta el inicio del pago de la cuota de amortización que se dirá, lo serán a razón de ***veinticuatro** plazos mensuales, todos los días diez de cada mes, a contar del día **diez de *** hasta el **diez de ***. El importe de las * primeras cuotas es de *. El resto de cuotas tendrán un importe variable, según las modificaciones del tipo de interés aplicable, cuyo cálculo se efectuará conforme a ***la cláusula 3ª bis del préstamo hipotecario objeto de la presente novación **o***la cláusula PRIMERA de esta escritura.**

- * cuotas de amortización, con vencimiento los días diez de cada mes de cada año, a contar del día **diez de *** hasta el **diez de ***. El importe de estas cuotas, comprensivas de la amortización de capital e intereses, de aplicación durante la segunda fase del préstamo, tendrán un importe variable conforme a las modificaciones del tipo de interés aplicable. El cálculo del importe de dichas cuotas se efectuará de acuerdo con lo dispuesto *****en la *cláusula 3ª bis del préstamo hipotecario antes calendarado **o** en el PACTO PRIMERO de esta escritura.**

Quedando **ampliado*o *modificado (cuando añaden carencia sin ampliar el plazo)**, por tanto, el plazo de amortización inicialmente pactado.

*****SEPTIMO: CONCRECION DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.**

La finca descrita sobre la que se constituye la presente novación responderá, frente a un posible incumplimiento de la parte deudora, de las siguientes cantidades y conceptos:—



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

- a) Por principal *.
- b) Por intereses ordinarios por plazo de un año, a razón del tipo inicialmente pactado, y hasta un máximo, a efectos hipotecarios del ***3'5%**.
- c) Del pago de los **intereses de demora** por plazo de un año, al tipo de interés ordinario pactado más un diferencial de **tres puntos**, según se establece en la cláusula de Intereses de Demora y hasta un máximo a efectos hipotecarios del **9%**.
- d) De la cantidad por costas y gastos equivalente al **2,5 %** del capital prestado.

TASACIÓN: De conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 682.2.1º) y la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la finca hipotecada descrita en la presente escritura ha sido debidamente tasada en * según certificado que por fotocopia dejo protocolizado con esta matriz.

EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA.

La entidad acreedora podrá reclamar el préstamo y cuantos derechos dimanen del mismo a su favor, mediante el ejercicio de cualquiera de las acciones judiciales que le competa, especialmente el procedimiento judicial previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las partes contratantes pactan expresamente que, para cualquier reclamación judicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por la entidad acreedora en la forma convenida por las partes en este título y acreditada mediante certificación expedida por la misma e intervenida por Notario, de acuerdo con el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La parte prestataria designa como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el de la vivienda hipotecada.

Se tasa/n la/s finca/s objeto de hipoteca para caso de subasta en la cantidad total de *, equivalente al valor de tasación del certificado unido a la presente escritura.

VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA.

La entidad acreedora también podrá optar por ejercitar la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, conforme al artículo 1.858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el art. 129.2 LH y el Reglamento Hipotecario, a cuyo fin:

- a) Para que sirva de tipo de la subasta que, en su caso, corresponda, se tasa la* finca* hipotecada en la cantidad señalada en el pacto anterior para la ejecución judicial de la hipoteca.
- b) La parte hipotecante y prestataria señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, el señalado en el pacto anterior para la ejecución judicial de la hipoteca.
- c) La parte hipotecante designa como mandatario que la represente en su día a los efectos de otorgar la escritura de venta de la finca, a la entidad acreedora, quien podrá actuar por cualquiera de sus apoderados con facultades bastantes.

d) 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 *no* tiene el carácter de vivienda habitual.

INVARIABILIDAD DE CONDICIONES: Las partes manifiestan que conocen el contenido del préstamo hipotecario descrito en el expositivo I, y que el resto de condiciones y pactos del mencionado préstamo continúan en vigor, con especial referencia al mantenimiento de la garantía hipotecaria.

OCTAVO: GASTOS:

8.1. Serán de cuenta de la parte prestataria los siguientes gastos:

- a) Los gastos de tasación del inmueble hipotecado.
- b) Los gastos derivados del arancel notarial por la expedición de la copia (simple y auténtica) de la escritura del contrato de préstamo hipotecario (los gastos de expedición de la copia auténtica en interés de la parte acreedora serán asumidos por este último).
- c) El importe de las primas de los seguros a contratar.
- d) El coste del mantenimiento de la cuenta asociada cuyo importe se indica en el contrato de apertura.-
- e) Los gastos de reclamación de impagos conforme está previsto y explicado en esta escritura.
- f) Contribuciones, arbitrios, impuestos, exacciones en general, gastos de comunidad o de conservación del inmueble, o de su seguro de incendios y daños que, por cuenta de la prestataria, sean satisfechos por la entidad acreedora, siempre y cuando la parte prestataria y/o el hipotecante no deudor fuere el sujeto pasivo según la legislación fiscal aplicable.
- g) Los aranceles notariales, registrales y gastos de gestoría que se ocasionen por razón de la cancelación de la hipoteca a instancia del prestatario; el impuesto quien en el momento de otorgarse la escritura pública de cancelación de hipoteca resulte ser el sujeto pasivo según la legislación entonces vigente; así como los que se ocasionen por razón de la subsanación o aclaración de la hipoteca cuando dicha subsanación o aclaración tenga su origen en causas imputables exclusivamente al prestatario.
- h) Gastos, en su caso, de descalificación de la vivienda, si ésta fuera calificada de Protección Oficial.

8.2. Serán de cuenta de la entidad acreedora los siguientes gastos:

- a) Los gastos derivados del otorgamiento notarial de la escritura de novación de préstamo hipotecario con arreglo al arancel notarial.
- b) El impuesto de Actos Jurídicos Documentados, a excepción de que el sujeto pasivo según la normativa tributaria aplicable de la Comunidad Autónoma correspondiente sea la parte prestataria.
- c) Los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- d) Los gastos de gestoría y tramitación referentes a la liquidación de impuestos y consiguiente presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de préstamo hipotecario en cuestión.-

***NOVENO:** Se condiciona la eficacia de los anteriores otorgamientos a su plena inscripción en el Registro de la Propiedad, sin pérdida de rango de la expresada hipoteca.

En lo demás, queda vigente el contenido de la escritura de préstamo hipotecario que motivó la inscripción que se modifica.

***DECIMO: *Constitución de garantías futuras:**

Sin perjuicio de la hipoteca aquí constituida, podrán otorgarse en un futuro cualesquiera otra u otras



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

garantías, ya bien sean de carácter personal mediante la fianza de terceros, o de carácter real, con el fin de asegurar todas las obligaciones dimanantes del presente contrato.

CLÁUSULA ESPECIAL PARA EMPLEADOS

EXENCIONES FISCALES:

Se solicita la exención prevista en el art. 9 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, modificada por la Disposición Adicional primera de la Ley 14/2000 de 20 de Diciembre de Medidas Fiscales, administrativas y de orden social, y hace constar CAJA DE INGENIEROS, que reúne los requisitos establecidos en el artículo 1 de la mencionada Ley.

**cuando hay fiadores en el préstamo, Do*, como fiador* del préstamo hipotecario antes referenciado, se da por enterado del contenido de la presente escritura de Novación de Hipoteca, ratificando dicho afianzamiento.

REPRESENTACIÓN.

Los otorgantes, tal como intervienen, autorizan mediante mandato expreso a ***TECNOTRAMIT GESTION, S.L., con C.I.F. B65737322** y con domicilio a efectos de notificaciones:

- dirección: **calle Caspe, nº 97, de Barcelona.**
- teléfono: **93 272 43 30.**
- correo electrónico: **formalitzacio.enginyers@tecnotramit.com.**

Para que, en su nombre y representación pueda presentar ante la administración la presente escritura y cuantas otras se formalicen necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les corresponden en relación con los actos que se contiene en la referida escritura.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005, las partes me requieren a mí, el notario, para que remita copia autorizada electrónica de la presente a los efectos de obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro de la Propiedad pertinente.

De conformidad con la Disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario se hace constar la dirección de correo electrónico del prestatario: *. **[En su caso, añadir también la dirección correo electrónico del hipotecante no deudor, fiador o codeudor solidario]. A los efectos, de poder remitirle telemática y gratuitamente nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación.

No obstante, los comparecientes, según intervienen, solicitan de manera expresa del Sr. Registrador de la Propiedad que se notifique a la gestoría designada como representante (apartado 11) cualquier situación registral con relación al referido documento que debiera notificarse a los mismos, prestando para ellos todos los consentimientos expesos, formales y solemnes que fueran precisos, desde ahora y para entonces.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Si la calificación registral de la presente escritura estimase que cualquiera de los pactos, cláusulas, menciones o apartados de este título no es inscribible, los otorgantes solicitan la inscripción parcial del

mismo para que quede constituida la hipoteca, sin renunciar a la notificación de dicha calificación negativa, en el domicilio indicado por el presentante de esta escritura, según lo previsto en los arts.322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

SUBSANACIONES Y SEGUNDAS COPIAS.

Subsanaciones: La parte prestataria se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente, fueran necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, la parte prestataria (y en su caso, la hipotecante y los fiadores solidarios) otorgan poder irrevocable a la entidad acreedora para que ésta, a través de cualquiera de sus apoderados, solicite y gestione hasta su completa formalización, la inscripción, en el Registro de la Propiedad competente, de la presente escritura y para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, siempre que ello no afecte a las condiciones económicas del préstamo garantizado y aunque ello suponga incidir en la figura jurídica de la auto contratación.

Segundas copias: La parte prestataria presta su consentimiento para que la entidad acreedora pueda solicitar segundas copias de esta escritura que tengan carácter ejecutivo y así se haga constar en la nota de expedición de la misma.

SUJECCIÓN AL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL EXIGIDO Y APLICACIÓN DE LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO 5/2019 DE 15 DE MARZO.

En cumplimiento del principio de transparencia material que me impone la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario en su artículo 15, y siguiendo concretamente el apartado 7º de dicho precepto, yo, el Notario, hago constar que, mediante acta autorizada por mí, el día *, con el número de protocolo *. Asimismo, hago constar expresamente en la presente escritura, al igual que consta en el acta notarial reseñada que:

- He verificado el cumplimiento del plazo legal previsto relativo a la puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1 de la citada ley.
- He informado expresamente a la parte prestataria (fiadores, garantes, avalistas o terceros hipotecantes, si los hubiere) de forma comprensible del contenido de la documentación precontractual, del contenido de esta escritura y de sus consecuencias jurídicas y económicas.

INCORPORACIÓN A LA PRESENTE ESCRITURA DE DOCUMENTACIÓN ANEXA.

En cumplimiento del principio de legalidad y en aras a garantizar adecuadamente la seguridad jurídica correspondiente a la parte prestataria, incorporo a la presente escritura, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE).

ADVERTENCIAS.

Yo, el Notario, hago expresamente las siguientes advertencias a la parte prestataria:

- a) La parte prestataria tiene derecho a libre elección de notario de conformidad con el artículo 126 del Reglamento Notarial. La misma, ha hecho uso de dicho derecho y lo manifestó expresamente en el acta notarial previa anteriormente reseñada.
- b) La parte prestataria tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos los 3 días hábiles anteriores a su otorgamiento de conformidad con el artículo 30 de la Orden EHA 2899/2011. La misma, renuncia expresamente a dicho derecho, dándolo por cumplido con el asesoramiento previo recibido con el otorgamiento del acta notarial reseñada y nuevamente en este acto de otorgamiento.



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

c) La presente escritura de préstamo hipotecario ha sido redactada en base al modelo depositado (número *) por la entidad bancaria en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, de conformidad con el artículo 7 y la disposición final 4ª de la Ley de Contratación de Crédito Inmobiliario 5/2019.-

SÓLO SI HAY FIADORES:

AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.

D*, garantiza*n solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, en los mismos términos y condiciones, de forma que la entidad acreedora podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualesquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos, los fiadores renuncian a los beneficios de excusión, división y orden.

Los fiadores relevan a la entidad acreedora de toda obligación de notificarle la falta de pago de la parte prestataria, salvo lo dispuesto en el artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

En todo caso, la compensación se notificará oportunamente a quien corresponda.

ADVERTENCIAS E INFORMACION PARA LAS PARTES:

En cumplimiento del Reglamento Notarial, de transparencia bancaria y la normativa de consumo y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público, yo, el Notario, hago constar:

A) FINALIDAD DEL PRÉSTAMO Y CARÁCTER DEL INMUEBLE HIPOTECADO: De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª, número 2 y la Disposición Adicional 4ª de la Ley, dicha novación hipotecaria queda sujeta tanto al ámbito objetivo como subjetivo previsto en el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

B) RESEÑA DEL ACTA: SUJECCIÓN AL PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA MATERIAL EXIGIDO Y APLICACIÓN DE LA LEY DE CONTRATOS DE CREDITO INMOBILIARIO 5/2019 DE 15 DE MARZO.

En cumplimiento del principio de transparencia material que me impone la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario en su artículo 15, y siguiendo concretamente el apartado 7ª de dicho precepto, yo, el Notario, hago constar que, mediante acta autorizada por mí, el día *, con el número de protocolo *. Asimismo, hago constar expresamente en la presente escritura, al igual que consta en el acta notarial reseñada que:—

- He verificado que las mismas personas que comparecieron ante mí en el acta en calidad de prestatarios (*fiadores, garantes, avalistas o terceros hipotecantes, si los hubiere), son las mismas personas que hoy otorgan la presente escritura de novación de préstamo hipotecario.

- He verificado el cumplimiento del plazo legal previsto relativo a la puesta a disposición del prestatario de los documentos descritos en el artículo 14.1 de la citada ley.

- He informado expresamente a la parte prestataria (*fiadores, garantes, avalistas o terceros hipotecantes, si los hubiere) de forma comprensible del contenido de la documentación precontractual, del contenido de esta

escritura y de sus consecuencias jurídicas y económicas. Por lo tanto, han recibido el asesoramiento previsto en el artículo 15.7.

C) DEPOSITO DEL MODELO EN EL REGISTRO DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN:

Yo, Notario, he accedido telemáticamente al RCGC y el modelo sobre el que está redactado la presente escritura de novación de préstamo hipotecario se encuentra depositado en dicho Registro con el número de entrada *****.

D) CONTROL DE LEGALIDAD, EN ESPECIAL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACION, DE LAS CONDICIONES O CLAUSULAS PARTICULARES Y POSIBLES CLAUSULAS ABUSIVAS:

Esta escritura ha sido redactada conforme a minuta facilitada por la entidad crediticia y todas sus cláusulas tienen la consideración de CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACION. En consecuencia, yo, el Notario, advierto a los otorgantes de la posible aplicación de Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.

Advierto a los comparecientes que en la presente escritura se entenderán por no puestas todas aquellas cláusulas que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

***[En el caso de que alguna CGC haya sido modificada en la escritura]** No obstante, con carácter previo al otorgamiento de la presente escritura, las partes contratantes han acordado MODIFICAR el contenido las siguientes cláusulas *, las cuales han sido negociadas individualmente entre las partes, pasando a tener la consideración de CONDICIONES PARTICULARES.

E) INCORPORACIÓN A LA PRESENTE ESCRITURA DE DOCUMENTACIÓN ANEXA:

En cumplimiento del principio de legalidad y en aras a garantizar adecuadamente la seguridad jurídica correspondiente a la parte prestataria, incorporo a la presente escritura, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE). Manifiesto, que las estipulaciones de ambas fichas coinciden con la copia del proyecto de contrato.

F) LIBRE ELECCION DEL NOTARIO:

La parte prestataria tiene derecho a libre elección de notario de conformidad con el artículo 126 del Reglamento Notarial. La misma, ha hecho uso de dicho derecho y lo manifestó expresamente en el acta notarial previa anteriormente reseñada.

G) BORRADOR DE LA ESCRITURA:

La parte prestataria tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos los 3 días hábiles anteriores a su otorgamiento de conformidad con el artículo 30 de la Orden EHA 2899/2011. La misma, renuncia expresamente a dicho derecho, dándolo por cumplido con el asesoramiento previo recibido con el otorgamiento del acta notarial reseñada y nuevamente en este acto de otorgamiento.

H) CUMPLIMIENTO LEY 20/2014 MODIFICATIVA DEL CODI DE CONSUM DE CATALUÑA:

La parte prestataria y, en su caso, los avalistas y terceros hipotecantes, manifiestan:

*a) OPCION 1: Que con una antelación de más de catorce días naturales a la formalización del contrato y antes de asumir cualquier obligación derivada de la oferta o del contrato de crédito o préstamo hipotecario, ha recibido de la entidad prestamista la información a que se refiere el artículo 262-4.1 del Código de Consumo de Cataluña. * OPCION 2: La parte prestataria, por razones de *vencimiento del contrato de arras, y en base



Novación préstamo hipotecario Tipo Variable a Tipo Variable LCI

a la RESOLUCIÓN JUS/1719/2017, de 12 de julio de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, con el consentimiento de la parte prestamista, desea excluir el plazo de los 14 días naturales previsto en el artículo 262-4 del Código de Consumo. Todo ello sin perjuicio, de respetar el plazo legal mínimo e imperativo de los 10 días naturales establecido en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

b) Que se entiende cumplida la obligación prevista en el artículo 262-6 del Código de Consumo de Cataluña, con la información precontractual facilitada a los prestatarios y el otorgamiento del acta previa a que se ha hecho referencia.

c) Que el cliente ha recibido de este Notario la información descrita en el artículo 123-10 del Código de Consumo de Cataluña.

I) DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DE LA PARTE PRESTATARIA (Y EN SU CASO GARANTES):

De conformidad con la Disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario se hace constar la dirección de correo electrónico del prestatario: ****. **[En su caso, añadir también la dirección correo electrónico del hipotecante no deudor, fiador o codeudor solidario]*. A los efectos, de poder remitirle telemática y gratuitamente nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación.

TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

De conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y demás normativa de desarrollo, la entidad acreedora informa que es el Responsable de los datos que han sido recabados para el desarrollo y cumplimiento del presente contrato, y respecto del cual, el titular podrá ejercitar los derechos reconocidos en la legislación vigente y, en particular, los de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad, y oposición de datos, si resultase pertinente, a través de escrito que podrá dirigir a la sede social de CAJA DE INGENIEROS: Via Laietana, 39, 08003 Barcelona.

La entidad acreedora podrá conservar estos datos hasta que hayan prescrito las acciones derivadas del contrato u operación de que se trate.

Del mismo modo, el titular autoriza que la entidad acreedora le pueda hacer llegar cualquier tipo de comunicación que esté relacionada con los fines para los que se han recabado los datos. No obstante, lo anterior, el titular podrá indicar en cualquier momento mediante solicitud escrita dirigida a la entidad acreedora que no desea recibir esa información, excepto en el supuesto de aquellas comunicaciones que contengan información relativa al contrato suscrito con esta entidad que resulten imprescindibles para el cumplimiento del mismo, y en aquellos casos en que la entidad acreedora tenga un interés legítimo en la remisión de las mencionadas comunicaciones.

La entidad acreedora se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y de su deber de guardarlos, adoptará las medidas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.—

El firmante queda informado de que, en caso de incumplimiento de las obligaciones dinerarias que se pudieran derivar del presente contrato, los datos relativos al impago podrán ser comunicados a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias si se cumplen los requisitos que habilitan su inclusión en dichos ficheros.