



Identificador nº: 08005-20190032462-14

NOVACIÓN MODIFICATIVA CUENTA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA LCCI

NÚMERO

En *, mi residencia, a *.

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

COMPARECEN

De una parte,*

Y de otra parte,*

COMO PARTE ACREDITADA: **

COMO PARTE FIADORA: **

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, Vía 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.- Que ** es dueñ* 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 **tiene*no tiene el carácter de vivienda habitual** de la parte hipotecante, y, por tanto, se le atribuye dicho carácter.

ESTADO DE CARGAS:

Gravada con una hipoteca a favor de CAJA DE LOS INGENIEROS según escritura autorizada por el Notario **, el día ** de ** de ***, número ** de protocolo.

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 del 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 dejo 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 gravada con una 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 que suscribe, con fecha ** de *** de ***, número ** de protocolo, en garantía del saldo definitivo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito hasta un máximo de **** €, más un máximo de *** € por el eventual exceso que pudiera producirse al cerrar la cuenta, y de la suma de ciento *** € por intereses de demora, más la suma de *** € para costas y gastos, 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 de la cuenta de crédito con garantía hipotecaria descrita 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 cuenta de crédito 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 la cuenta de crédito con garantía hipotecaria novada quedará sujeta 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 acreditada 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 a la cuenta de crédito las siguientes normas que sustituirán a las inicialmente establecidas en la escritura de cuenta de crédito con garantía hipotecaria.

PACTOS

PRIMERO: Tipo de interés variable: El tipo de interés nominal anual aplicable en cada una de las anualidades sucesivas de la segunda fase del crédito será el que resulte de la adición de un margen a un tipo de referencia.

El “margen” será de ** puntos.

El “tipo de referencia” es el denominado “REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURIBOR)” que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado. 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 euribor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euribor® al plazo de doce meses.

El “tipo 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 tendrá lugar la revisión anual de la segunda fase y sea publicado en el Boletín Oficial del Estado, aunque en su publicación no se haya respetado la periodicidad prevista en la resolución que lo define.

Si no pudiera conocerse el citado “tipo de referencia”, este índice quedará sustituido para los períodos que les afecte por el **Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años (DEUDA PÚBLICA)**, que 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.

Ambos “índices de referencia”, de acuerdo con la normativa vigente, habrán de ser publicados por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado.

A todos los efectos, el tipo de interés base podrá acreditarse por certificación emitida por la propia Entidad y también por cualquier otro medio admitido en derecho. Al respecto, la parte acreditada acepta como prueba, incluso para hacerlo valer en los procedimientos judiciales a que pudiera haber lugar, la referencia a su publicación en el B.O.E. o en el Boletín Económico o Estadístico del Banco de España o cualquier otra publicación de similar naturaleza.

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.

La Caja comunicará a la parte acreditada la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada periodo de doce meses; la parte acreditada podrá no aceptarlo, mediante escrito que presente a la Caja 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 acreditada acepta el nuevo tipo de interés.

La parte acreditada o cualquiera de los intervinientes podrán, con carácter previo a la toma de una decisión, solicitar la información necesaria del nuevo tipo de interés, obteniendo de la Caja 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 acreditada dispondrá del plazo de un mes desde la comunicación, para reembolsar el importe del principal de la cuenta de crédito y demás cantidades pendientes devengadas hasta la fecha del reembolso, liquidadas al último tipo de interés aplicado, pudiendo la Caja, a su vez, si transcurrido el mencionado plazo de un mes no ha realizado el reembolso total de las cantidades pactadas, resolver anticipadamente la cuenta de crédito.

El cálculo de los intereses se efectuará por números comerciales con arreglo a la siguiente fórmula:

Número Comercial Deudor = Saldo Deudor x Número de días sin modificar el saldo.

El importe absoluto de los intereses deudores se deduce de la fórmula siguiente:

$$ID = \sum_{j=1}^N \frac{NCD_j \cdot IE}{365}$$



Donde:

- "ID": es el importe absoluto de los intereses de descubierto adeudados.
- "NCDj": números comerciales deudores comprendidos en el periodo de liquidación.
- "IE": es el tipo de interés de descubierto en cuenta corriente, en tanto por uno.
- "N": es el número de números comerciales sobre los cuales se calculan los intereses.

Número Comercial Acreedor = Saldo Acreedor x Número de días sin modificar el saldo.

El importe absoluto de los intereses se calcula según la fórmula siguiente:

$$I = \sum_{j=1}^N \frac{NCCF_j \cdot R}{365}$$

Donde:

- "I": es el importe absoluto de los intereses producidos.
- "NCCF j": son los números comerciales acreedores, comprendidos en el periodo de liquidación.
- "R": es el tipo de interés nominal anual aplicado, en tanto por uno, extraído de la tabla de tipos de interés nominal acreedor. **Actualmente **0%**.
- "N": es el número de números comerciales sobre los cuales se calculan los intereses.

La equivalencia entre la suma de intereses, comisiones y gastos repercutibles, con exclusión de los impuestos y gastos suplidos a cargo de la parte acreditada se corresponden con el Tipo de Interés Efectivo Anual pospagable del ***% (T.A.E.Variable)**.

Las definiciones, fórmulas y métodos de cálculo de los tipos o índices de referencia señalados, al tratarse de tipos de referencia oficiales, vienen contenidos en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España, en la redacción dada por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, son calculados y publicados en el Boletín Oficial del Estado con periodicidad mensual, por el Banco de España, en base a la información facilitada por las entidades correspondientes en cumplimiento de lo establecido en la norma decimosexta de la mencionada Circular 5/2012.

Debido a la imposibilidad de conocer la forma y fechas de disponibilidad de la cuenta de crédito, por ser precisamente ésta características principal del contrato, el cálculo, se realiza en base al supuesto de disposición del total importe acreditado en el día de hoy, con devolución del capital dispuesto al año del día de la fecha y pago trimestral de intereses.

La fórmula para deducir la Tasa Anual de Equivalencia en cada liquidación de intereses que se practique durante la vigencia del crédito sobre los saldos medios efectivamente dispuestos, excluidos cargos por comisiones y gastos, es la siguiente:

1/MD

$$ID = (SSD / DPD) + ((1 + i)^{1/MD} - 1)$$

Siendo: "ID": el importe absoluto de los intereses adeudados.

- .- "SSD": la suma de los saldos a favor de la Caja que diariamente, según valoración, arroje la cuenta durante el periodo de liquidación.
- .- "DPD": los días que contiene el periodo de liquidación.
- .- "MD": el número de liquidaciones periódicas en un año.
- .- "i": la tasa anual equivalente.

SEGUNDO: NUEVA CLAUSULA DE INTERESES DE DEMORA

Si llegado el vencimiento del crédito, éste no fuese satisfecho incurriendo en mora el deudor, el saldo debitado devengará intereses a favor de la Caja, que será el resultante de adicionar al tipo de interés ordinario anteriormente expresado en el apartado INTERESES ORDINARIOS y TIPO DE INTERÉS VARIABLE, el

diferencial de tres puntos porcentuales por encima del interés ordinario (de conformidad con el artículo 25 de la LCCI y el artículo 114 de la Ley hipotecaria) y, únicamente 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.

De acuerdo con lo que se establece en el artículo 20 de la Ley 16/2011 de 24 de junio de contrato de crédito al consumo, en los excedidos en cuentas de crédito la comisión percibida juntamente con los intereses, no podrá dar lugar a una tasa anual equivalente superior a 2,50 veces el interés legal del dinero.

Incurrirá en mora la parte acreditada, sin necesidad de intimación o requerimiento, por el mero hecho de que el saldo deudor de la cuenta rebase, en cualquier tiempo, los límites máximos convenidos en la cláusula primera de esta escritura.

La base sobre la que se aplicará el interés de demora estará constituida por el importe del saldo excedido.

El derecho de la Caja a percibir intereses de demora queda establecido sin perjuicio de la facultad de dar por vencido el crédito.

Para el cálculo de los intereses de demora que se devengan día a día, la fórmula de la que resulten los intereses correspondientes es la siguiente:

$$I = c.r.d./36.500$$

Siendo:

.- "c": el importe absoluto impagado.

.- "r": el tipo de interés nominal anual de demora, expresado en tanto por ciento.

.- "d": los días comprendidos desde el inicio del impago hasta la fecha del cobro por parte de la Caja.

.- "i": los intereses de demora.

Los intereses de saldos excedidos se calcularán con arreglo a la siguiente fórmula:

$$IE = SME \cdot [(1 + RE) D / 365 - 1]$$

Donde:

IE = Montante de los intereses excedidos para el período liquidado.

SME = Saldo final sobre el límite del crédito, por valoración, durante los días en que esté excedido.

RE = Tipo de interés de excedido anual, expresado en tanto por uno.

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: PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: Se inició el día ** de *** de dos mil **, finalizando el día ** de *** de dos mil **. Este plazo es improrrogable.

La parte acreditada podrá dar por finalizado, en cualquier momento y siempre que la cuenta no arroje saldo deudor alguno, el presente contrato, teniendo derecho, en este caso, a que se le cancele la hipoteca que se constituirá en esta escritura.

Transcurrido el tiempo de duración pactado, se llevará a cabo, por la Caja, la correspondiente liquidación, abonando la parte acreditada el total importe del saldo deudor que arroje la cuenta de crédito, en el plazo máximo de siete días.

CUARTO: CONCRECIÓN 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:

En garantía del saldo definitivo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito hasta un máximo de **** EUROS (€ **), más un máximo de **** EUROS (€ ***), por el eventual exceso que pudiera producirse al cerrar la cuenta y adeudar en ella la partida de intereses a que se refiere la cláusula primera del último trimestre, así como del pago de los intereses de demora por plazo de un año, a razón del tipo de interés ordinario



Novación Cuenta de Crédito con Garantía Hipotecaria LCCI

pactado más un diferencial de tres puntos, devengados a partir del cierre de la cuenta y de la suma de ***** EUROS (€ **)** para costas y gastos.

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 ***** EUROS (€ **)**.

EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA.

La entidad acreditante podrá reclamar el saldo de la cuenta de crédito 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 acreditante 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 acreditada 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 finca hipotecada.

Se tasa/n la/s finca/s objeto de hipoteca para caso de subasta en la cantidad total de ***** EUROS (€ **)**, equivalente al valor de tasación.

VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA FINCA HIPOTECADA.

La entidad acreditante 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 acreditada 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 acreditante, 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 **tiene*no tiene** el carácter de vivienda habitual.

INVARIABILIDAD DE CONDICIONES: Las partes manifiestan que conocen el contenido de la cuenta de crédito con garantía hipotecaria descrita en el expositivo I, y que el resto de condiciones y pactos de la mencionada cuenta de crédito continúan en vigor, con especial referencia al mantenimiento de la garantía hipotecaria.

QUINTO: GASTOS:

5.1. Serán de cuenta de la parte acreditada 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 presente escritura (los gastos de expedición de la copia auténtica en interés de la parte acreditante serán asumidos por esta última).
- 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 acreditada, sean satisfechos por la entidad acreditante, siempre y cuando la parte acreditada 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 de la parte acreditada; 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 a la parte acreditada.
- h) Gastos, en su caso, de descalificación de la vivienda, si ésta fuera calificada de Protección Oficial.

5.2. Serán de cuenta de la entidad acreditante los siguientes gastos:

- a) Los gastos derivados del otorgamiento notarial de la presente escritura de novación 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 acreditada.
- c) Los gastos derivados de la inscripción de la presente escritura de novación 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 cuenta de crédito con garantía hipotecaria en cuestión.

SEXTO: 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 cuenta de crédito con garantía hipotecaria que motivó la inscripción que se modifica.

SÉPTIMO: Constitución de garantías futuras: Sin perjuicio de la hipoteca aquí constituida, podrán otorgarse en un futuro cualesquiera otra u otras 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.

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



Novación Cuenta de Crédito con Garantía Hipotecaria LCCI

orden social, y hace constar CAJA DE INGENIEROS, que reúne los requisitos establecidos en el artículo 1 de la mencionada Ley.

FIANZA. ** como parte fiadora de la cuenta de crédito con garantía hipotecaria antes referenciada, se da por enterada 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 de la parte acreditada: *. **[En su caso, añadir también la dirección de 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 expresos, 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 acreditada 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 acreditada (y en su caso, la hipotecante y los fiadores solidarios) otorgan poder irrevocable a la entidad acreditante 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 de la cuenta de crédito garantizada y aunque ello suponga incidir en la figura jurídica de la auto contratación.

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

ADVERTENCIAS E INFORMACIÓN 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 DE LA CUENTA DE CRÉDITO Y CARÁCTER DEL INMUEBLE HIPOTECADO: El presente contrato de novación tiene como **finalidad** mejorar las condiciones del propio inmueble hipotecado. El inmueble objeto de hipoteca tiene el **carácter de uso residencial**, y concretamente, será destinado a la **vivienda habitual** de la parte acreditada. A la vista de lo cual, el presente contrato novación de cuenta de crédito, queda sujeto 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 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, se otorgó **acta** autorizada por mí, el día *, con el número * de protocolo cuyo resultado fue, a mi juicio, **favorable** para el presente otorgamiento. Asimismo, hago constar expresamente en la presente escritura, al igual que consta en el acta notarial reseñada:

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

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

- He informado expresamente a la parte acreditada (*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 redactada la presente novación de cuenta de crédito se encuentra depositado en dicho Registro con el **número de entrada** *.

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

Esta escritura ha sido redactada conforme a minuta facilitada por la entidad acreditante y todas sus cláusulas tienen la consideración de **condiciones generales de la contratación**. En consecuencia, yo, el Notario, advierto



Novación Cuenta de Crédito con Garantía Hipotecaria LCCI

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) CONTROL DE DISCREPANCIAS EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 29 Y 30 DE LA ORDEN EHA/2899/2011:-

En cumplimiento del principio de legalidad y en aras a garantizar adecuadamente la seguridad jurídica correspondiente a la parte acreditada, compruebo y advierto, que los términos y condiciones recogidos en el presente contrato de novación de cuenta de crédito coinciden íntegramente con lo establecido en la Ficha de Información Normalizada (FEIN).

F) LIBRE ELECCIÓN DEL NOTARIO:

La parte acreditada 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 acreditada tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización de novación de cuenta de crédito 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 acreditada y, en su caso, los fiadores 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 novación de cuenta de crédito, ha recibido de la entidad acreditante la información a que se refiere el artículo 262-4.1 del Código de Consumo de Cataluña.

*OPCION 2: No obstante, la parte acreditada, por razones de *vencimiento del contrato de arras, y en base 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 acreditante, 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 la parte acreditada 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, en los plazos establecidos en el mismo.

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

De conformidad con la Disposición adicional octavo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario se hace constar la dirección de correo electrónico de la parte acreditada: ****. **[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.

CLAUSULA PROTECCIÓN DE DATOS.

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 acreditante 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 acreditante 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 acreditante 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 acreditante 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 acreditante tenga un interés legítimo en la remisión de las mencionadas comunicaciones.

La entidad acreditante 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.