

MINUTA NOVACIÓN

COMPARECEN

CAJA RURAL DE NAVARRA
LA PARTE PRESTATARIA
LA PARTE FIADORA
LA PARTE HIPOTECANTE

EXPONEN

I. Que, mediante escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el ... de de, ante el Notario de D., en su número ... de Protocolo, (que posteriormente fue novado mediante escritura otorgada el ... de de ante el Notario de D., en su nº ... de protocolo), la PARTE PRESTATARIA, suscribió con la CAJA RURAL DE NAVARRA, un préstamo con garantía hipotecaria en los términos recogidos en la citada escritura

La citada garantía hipotecaria se constituyó sobre la/s finca/s que a continuación se indica/n, cuya actual situación registral es la siguiente:

- DESCRIPCIÓN DE LA/S FINCA/S:
- CARGAS:

II. Manifiesta la PARTE PRESTATARIA que la finca antes descrita **[constituye / no constituye]** su vivienda habitual

III.- Manifiesta la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la más adelante reseñada PARTE FIADORA, que todos los datos sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias que ha suministrado a la ENTIDAD previamente y en relación con la presente escritura son ciertos y exactos, y reflejan su auténtica situación patrimonial y financiera.

IV.- la PARTE PRESTATARIA, y si la hubiera la más adelante reseñada PARTE FIADORA, manifiesta que no tiene conocimiento de que se haya iniciado contra ella ningún procedimiento administrativo, proceso judicial o arbitraje, ni ejecución, ni embargo, ni existen previsiones razonables de que puedan iniciarse en el futuro, que pueda afectar adversamente a su situación patrimonial o financiera, poniendo en peligro su capacidad para cumplir con las obligaciones asumidas en virtud de esta escritura.

V.- Que, como ha quedado acreditado mediante el otorgamiento del acta notarial de fecha [.....], por mí otorgada con el número de mi protocolo [.....], la ENTIDAD ha cumplido con todas sus obligaciones relativas a la entrega de la información precontractual exigida para la formalización de la presente novación de préstamo hipotecario.

VI.- La ENTIDAD manifiesta que no ha prestado servicios de asesoramiento a la PARTE PRESTATARIA ni a ninguna otra parte interviniente en esta escritura, si la hubiera, en relación a la presente novación modificativa de préstamo hipotecario.

VII.- La ENTIDAD declara que se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la Reestructuración Viable de la Deudas con Garantía Hipotecaria sobre la Vivienda Habitual, regulado en el Anexo del RDL 6/2012, de 9 de marzo.

VIII. Que la PARTE PRESTATARIA, en su propio interés, ha solicitado a CAJA RURAL DE NAVARRA la modificación del préstamo hipotecario en cuanto a los siguientes aspectos:

- Eliminación / modificación de titulares
- Incremento de importe
- Modificación tipo de interés

- Inclusión de carencia
- Modificación de vencimiento

III. El capital pendiente de amortizar a esta fecha es de €

IV. Que es intención de CAJA RURAL DE NAVARRA acceder a ello y, a tal fin, las partes intervinientes.

OTORGAN

Primero.- Novación

Con la firma de esta escritura, se modifican las condiciones del préstamo pactadas en la citada escritura de préstamo, en la forma que resulta de lo que aquí se establece.

Detalle de las condiciones novadas

XXXXXX.- Modificación cuotas SI PROCEDE

Como consecuencia de la novación anteriormente pactada, el nuevo importe de las cuotas se recalculará conforme a lo establecido en la fórmula pactada en la escritura de préstamo indicada en el expositivo primero de la presente escritura.

XXXXXX.- Autorización fiadores SI PROCEDE

Los fiadores solidarios autorizan el otorgamiento de la presente escritura, y extienden la fianza solidaria prestada a las condiciones del préstamo aquí modificadas..

XXXXXX.- Comisión de novación modificativa

Importe fijo

La presente novación devengará, en favor de CAJA RURAL DE NAVARRA, una comisión por novación de euros, pagadera de una sola vez por la PARTE PRESTATARIA a la firma de la presente, y que será adeudada en cualquiera de las cuentas que la PARTE PRESTATARIA tiene abiertas en CAJA RURAL DE NAVARRA.

Porcentaje sobre saldo vivo

El préstamo devengará una comisión por novación del por ciento sobre el saldo vivo del préstamo a la firma del presente contrato, que será pagadera de una sola vez por la PARTE PRESTATARIA en dicha fecha de firma.

XXXXXX.- Tasa Anual Equivalente (TAE)

La Tasa Anual Equivalente de esta operación es del por ciento.

La Tasa Anual Equivalente ha sido calculada de conformidad con lo previsto en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En caso de que el préstamo sea a tipo de interés variable, para el cálculo de la TAE Variable se parte del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos fijados se computan según lo fijado en el momento de la firma del contrato. La TAE Variable se modificará con las revisiones del tipo de interés.

XXXXXX.- Comisión por reembolso anticipado total o parcial

En el supuesto de **cancelación anticipada parcial o total** del préstamo, la ENTIDAD tendrá derecho a percibir, en concepto de **comisión por amortización anticipada**, una comisión equivalente a la pérdida financiera que dicha amortización anticipada suponga para la ENTIDAD, con el límite

EN EL CASO DE TIPO DE INTERÉS VARIABLE

... por ciento para el caso de amortización parcial anticipada siempre que dicha amortización se produzca durante los ... primeros años de vigencia del contrato de préstamo

... por ciento para el caso de amortización total anticipada siempre que dicha amortización se produzca durante los ... primeros años de vigencia del contrato de préstamo

A partir de las fechas indicadas anteriormente, las amortizaciones anticipadas, parciales o totales, que pueda efectuar la PARTE PRESTATARIA no devengarán comisión alguna por dicho concepto

EN EL CASO DE TIPO DE INTERÉS FIJO

... por ciento para el caso de amortización parcial anticipada siempre que dicha amortización se produzca durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, y un ... por ciento si se produce con posterioridad

... por ciento para el caso de amortización total anticipada siempre que dicha amortización se produzca durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, y un ... por ciento si se produce con posterioridad

XXXXXX.- Pérdida financiera

En el supuesto de que, con arreglo a lo previsto en el contrato de préstamo, se deba proceder al cálculo de la pérdida financiera, se considerarán índices o tipo 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, reseñado en las Condiciones Particulares, se fija como la diferencia existente, en el momento de contratación del préstamo, entre el tipo de interés de éste y el IRS al plazo que más se aproxime en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o, en su defecto, hasta la fecha de su vencimiento del préstamo.

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

XXXXXX.- Diferencial a efectos del cálculo de la pérdida financiera en los supuestos de reembolso anticipado

A los efectos del cálculo de la pérdida financiera que pueda sufrir la ENTIDAD, se fija como diferencial el: [.....].

Dicho diferencial se corresponde con la diferencia existente, en el momento de la formalización de esta escritura, entre el tipo de interés a éste aplicable y el *Interest Rate Swap* (IRS) de los referidos en las

Condición Generales de este contrato, al plazo que más se aproxima hasta la fecha de vencimiento del préstamo.

XXXXXX.- Interés de mora

Se pactan unos intereses moratorios equivalentes al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en **tres (3)** puntos porcentuales.

Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago

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

XXXXXX.- Vencimiento anticipado

La ENTIDAD podrá resolver el contrato, o declararlo vencido de forma anticipada y exigir el pago de la cantidad total adeudada en dicho momento por todos los conceptos en los siguientes casos:

XX.1 Cuando la PARTE PRESTATARIA incurra en cualquiera de los dos siguientes supuestos de impago:

- i) **Durante la primera mitad de vigencia del contrato de préstamo:** impago del **tres (3) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **primera mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **doce (12) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
- ii) **Durante la segunda mitad de vigencia del contrato de préstamo:** impago del **siete (7) por ciento** de la cuantía del capital concedido, si dicho incumplimiento se produce dentro de la referida **segunda mitad** de duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince (15) plazos mensuales** o a un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

En el caso de producirse uno de los supuestos de incumplimiento previstos en el presente apartado, la PARTE PRESTATARIA dispondrá del plazo de un mes, desde que la ENTIDAD le reclame el importe debido, para ponerse al día en los pagos.

En caso de no ser atendido por la PARTE PRESTATARIA dicho requerimiento de pago podrá la ENTIDAD reclamar el reembolso total del préstamo e iniciar las acciones para la ejecución de la hipoteca o para el embargo de cualesquiera otros bienes propiedad del deudor o, en su caso, del fiador, dada la responsabilidad personal e ilimitada del/de los mismo/s y hasta el completo pago de la deuda reclamada.

XX.2 Cuando el importe del préstamo no se haya destinado exclusivamente a las finalidades para las que fue concedido.

XX.3 Cuando la PARTE PRESTATARIA incumpla su obligación de asegurar contra daños la/s finca/s hipotecada/s, o incurra en el impago de las primas de dicho seguro de daños, de las contribuciones e impuestos correspondientes a la finca hipotecada que le corresponda abonar, transcurrido un mes desde el requerimiento que le realice la ENTIDAD para regularizar dicha situación.

XX.4 Cuando, por causas imputables a la PARTE PRESTATARIA (o hipotecante no deudora) no se inscribiera la hipoteca en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, contados desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura, o si se pusieran de manifiesto cargas anteriores o preferentes a la presente hipoteca no declaradas al momento de otorgar la citada escritura, siempre que, requerida la PARTE PRESTATARIA, no ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías que cubran la cuantía

que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

XX.5 Cuando la PARTE PRESTATARIA o la PARTE HIPOTECANTE incumpla su obligación de conservar la finca hipotecada y se produzca un deterioro de la finca hipotecada que suponga la situación de ruina o derribo, o por dichas circunstancias, suponga una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación que ha servido para la constitución de la presente hipoteca, según certificado de tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, sin que la PARTE PRESTATARIA ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación constatada en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

XX.6 Cuando concurra cualquiera de las causas de vencimiento anticipado de las obligaciones previstas en Derecho.

XXXXXX.- Otras obligaciones de la parte prestataria

La PARTE PRESTATARIA se compromete a otorgar, con gastos a su cargo, cuantas escrituras de subsanación, aclaración o previas de la presente, y cuantos otros documentos fueran necesarios, para la presente escritura pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad. Su negativa a efectuarlo dentro del plazo que haya señalado la CAJA RURAL DE NAVARRA será igualmente causa de vencimiento anticipado de la presente operación de préstamo

XXXXXX.- Gastos e impuestos

Gastos e impuestos a cargo de la PARTE PRESTATARIA.

Serán asumidos por la PARTE PRESTATARIA:

- i) los gastos de tasación de//los inmueble/s sobre los que se constituye hipoteca;
- ii) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,
- iii) los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo.
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados que derive de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.
- v) La totalidad de los gastos, aranceles y tributos que se originen con motivo del otorgamiento e inscripción de la futura cancelación de hipoteca que se pudiera otorgar a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, incluidos los gastos íntegros de la gestoría que se contrate.

Gastos e impuestos a cargo de la ENTIDAD.

Serán asumidos por la ENTIDAD:

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura,
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad,
- iii) los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad,
- iv) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados derivado de la formalización de este contrato cuando, con motivo de la normativa aplicable, tenga la ENTIDAD la condición de sujeto pasivo de dicho impuesto.

v) los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la ENTIDAD, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial,

XXXXXX.- Notificaciones

Ambas partes acuerdan que cualquier notificación que hubiera de realizarse en relación con el presente contrato de préstamo se hará, preferentemente, por medio de correo electrónico señalándose a estos efectos los siguientes datos de contacto:

- La ENTIDAD: [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE PRESTATARIA : [email, teléfono, dirección postal]
- La PARTE FIADORA (si la hubiera): [email, teléfono, dirección postal]
- Hipotecante no deudor (si lo hubiera): [email, teléfono, dirección postal]

XXXXXX.- Segundas copias de esta escritura

De acuerdo con el artículo 234 y concordantes del Reglamento Notarial de 2 de Junio de 1944, tanto la parte deudora como los hipotecantes, fiadores y el resto de intervinientes en la presente escritura, autorizan expresa e irrevocablemente, y desde este mismo instante, a CAJA RURAL DE NAVARRA para solicitar, por sí sola, la expedición de segundas y posteriores copias de la presente escritura, incluso con fuerza ejecutiva a los efectos prevenidos en el número 4º, del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Asimismo, CAJA RURAL DE NAVARRA solicita al Notario que autoriza la presente escritura para que expida una primera copia de la misma, por ello, la presente copia se expide a instancia de la CAJA RURAL DE NAVARRA en interés de la misma.

XXXXXX.- Servicio o departamento de atención al cliente

XX.1.- Entidad.

La ENTIDAD dispone de un servicio o departamento de atención al cliente, que tiene por objeto atender y resolver las quejas y reclamaciones que presenten sus clientes. Puede por lo tanto la PARTE PRESTATARIA dirigir las quejas o reclamaciones que tenga contra la ENTIDAD al citado Departamento cuyos datos de identificación y contacto figuran en las Condiciones Particulares del contrato de préstamo.

XX.2.- Banco de España.

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la ENTIDAD o transcurridos el plazo de un mes (para consumidores), dos meses (para no consumidores) y quince días hábiles en el caso de reclamaciones por servicios de pago (sea persona física o microempresa), desde la fecha de presentación en el Servicio de Atención al Cliente sin respuesta del mismo, LA PARTE PRESTATARIA puede dirigir una reclamación al *Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones* del Banco de España.

Departamento: Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones.

Entidad: Banco de España

Domicilio: c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.

Teléfonos: 900 54 54 54; 91 338 8830.

Páginas web: <https://www.bde.es> / <https://cliente bancario.bde.es>

En caso de ser la PARTE PRESTATARIA residente en otro estado miembro de la Unión Europea o en Islandia, Liechtenstein o Noruega, podrá dirigirse también a la red FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

XXXXXX.- Tratamiento de datos de carácter personal

La presente cláusula resume la política de protección de datos de la ENTIDAD. Por favor, lea detenidamente la información adicional correspondiente que está a su disposición en la web de la Entidad.

Responsable: La ENTIDAD prestamista cuyos datos identificativos y de contacto figuran en el Expositivo y en las Condiciones Particulares del presente contrato de préstamo.

¿Por qué se tratan sus datos?:

Tratamos sus datos necesariamente en cumplimiento de las normas y sus contratos o solicitudes. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento (que siempre puede revocar sin perjuicio alguno), o en el interés legítimo del Responsable cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad, y salvo que se haya opuesto anteriormente, o lo haga ahora.

En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

¿Para qué finalidades se tratan sus datos?:

Los datos se tratarán:

- a) Necesariamente para (i) cumplir las normas, y el ordenamiento jurídico en general, así como (ii) cumplir sus contratos y solicitudes.
- b) Adicionalmente, y salvo que se oponga, también se tratarán para (i) remitirle comunicaciones comerciales de productos que comercializamos similares o relacionados a los contratados sin afectar a su expectativa de privacidad, (ii) elaborar perfiles particulares para ajustar nuestra relación y ofertas con Vd., (iii) analizar su solvencia con datos internos para remitirle comunicaciones, como por ejemplo sobre créditos pre concedidos o financiación; (iv) actualizar sus datos y enriquecerlos con datos públicos con fines comerciales. (v) crear modelos de comportamiento a través de datos anónimos y seudonimizados para fines comerciales.

¿Quiénes podrán ver sus datos?:

Solo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago. Si en algún momento comprueba algún error en CIRBE, por favor permítanos actuar ágilmente para subsanarlo, para lo que le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN CIRBE".

En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX gestionado por la sociedad Asnef- Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L. y BADEXCUG, gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A. Una relación actualizada de dichos proveedores de ficheros puede encontrarse en la información adicional. Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial. Si en algún momento comprueba algún error en estos ficheros, le rogamos contacte con nuestro "DPD" con la referencia "ERROR EN FICHEROS SOLVENCIA".

En particular, para llevar a cabo la formalización de la hipoteca, será preciso contar con un tasador homologado, con un Notario, Registro de la Propiedad, Gestoría, etc. Además, si contrata uno de los

seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras "RGA, SEGUROS GENERALES RURAL, S.A." Y RGA RURAL VIDA, S.A., o las que figuren en cada momento en la información adicional.

Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos:

Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto.

En caso de que suministre datos de terceras personas, deberá contar con el consentimiento de los mismos y trasladar las presentes cláusulas que se entienden aceptadas por aquellos.

El interesado, o quien actúe por su cuenta, deberá notificar al responsable las variaciones que se produzcan en los datos facilitados. Esto es especialmente importante en los casos en que, por ejemplo, cambie de dirección o número de teléfono móvil.

Plazos de conservación de sus datos.

Mantendremos sus datos mientras sea cliente de nuestra entidad. A partir de ese momento, solo se conservarán bloqueados (es decir a disposición de las autoridades correspondientes y para la defensa de la entidad) aquellos datos mínimos necesarios relativos a las operaciones y transacciones realizadas para poder atender cualquier reclamación mientras no hayan prescrito las responsabilidades derivadas de la relación contractual. Los plazos aplicables a estas responsabilidades son de 20 años para la legislación hipotecaria. Transcurridos los plazos de prescripción se procederá a la cancelación final de los mismos.

¿Qué derechos tiene?:

Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, cancelación, oposición, limitación, y portabilidad de sus datos ante el Delegado de Protección de Datos de la entidad enviando un correo electrónico a la dirección indicada anteriormente. Puede solicitar intervención humana en decisiones automatizadas. Recuerde que siempre puede revocar el consentimiento otorgado sin ningún perjuicio para Vd. Además, tiene Vd. Derecho a presentar cualquier reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.agpd.es.

Puede gestionar sus oposiciones ahora o en cualquier momento en el futuro a través de su canal habitual.

XXXXXX.-

En lo no previsto en la presente escritura las partes se someten a lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario indicada en el expositivo primero, y en todas sus modificaciones que permanecen plenamente vigentes

Se solicitan las exenciones y bonificaciones fiscales que sean de aplicación, en concreto, las previstas en la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y normativa que lo desarrolla o modifica.