

*La formalización del contrato por el que se establece alguna de las medidas adoptadas por el Real Decreto 19/2022, no estará sometida a lo previsto en los artículos 10, 11, 12, 14 y 15, el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.*

**ANEXO AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO NÚM [...] FORMALIZADO EN FECHA [...]  
POR IMPORTE DE [...] ENTRE [...] (EN CALIDAD DE PRESTATARIO/S) Y [...] (EN  
CALIDAD DE PRESTAMISTA) (SI PROCEDE), Y [...] (EN CALIDAD DE FIADOR/ES),  
Y [...] (EN CALIDAD DE HIPOTECANTE/S NO DEUDORE/S), MEDIANTE ESCRITURA  
OTORGADA POR EL NOTARIO DE [...] D./DÑA. [...]**

## REUNIDOS

### DE UNA PARTE:

[...] (NIF [...]) en adelante también referido como la “PARTE PRESTAMISTA” o la “ENTIDAD”, con domicilio en [...] aquí debidamente representada por D./Dña. [...] (NIF [...]) y D./Dña. [...] (NIF [...])

### DE OTRA PARTE:

[...] (NIF [...]); Correo electrónico [...]), en adelante también referido/s como la “PARTE PRESTATARIA”, con domicilio en [...]

***(SI PROCEDE, cuando intervenga/n Fiador/es)\****

### Y DE OTRA PARTE

[...] (NIF [...]); Correo electrónico: [...]) en adelante también referido/s como la “PARTE FIADORA”, con domicilio en [...] *(\*Nota: cuando Fiador sea persona jurídica) aquí debidamente representada por D./Dña. [...] (NIF [...])*

***(SI PROCEDE, cuando intervenga/n Hipotecante/s no deudor/es)\****

### Y DE OTRA PARTE

[...] (NIF [...]); Correo electrónico: [...]), en adelante también referido/s como la “PARTE FIADORA”, con domicilio en [...] *(\*Nota: cuando Fiador sea persona jurídica) aquí debidamente representada por D./Dña. [...] (NIF [...])*

## EXPONEN

- I. Que en la fecha referida en el encabezado del presente Anexo, y por las partes que en él se indican, se formalizó el préstamo de referencia y que mediante el presente Anexo va a ser objeto de novación en la forma que a continuación se dirá.
- II. Que con motivo de la publicación en el Boletín Oficial del Estado del *Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios*, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, la PARTE PRESTATARIA ha solicitado a la ENTIDAD una novación de las condiciones del contrato de préstamo antes identificado, en aras de aliviar temporalmente el esfuerzo económico que le supone actualmente el pago de las cuotas del préstamo.
- III. Que la PARTE PRESTATARIA es conocedora, por así haber sido informada por la ENTIDAD, de la existencia de las alternativas sobre las que puede optar para novar las condiciones del préstamo en los términos fijados en el Real Decreto Ley 19/2022, así como de las consecuencias jurídicas y económicas de cada una de ellas.
- IV. Que, en línea con lo anterior, la PARTE PRESTATARIA ha solicitado a la ENTIDAD, en aplicación del *Real Decreto-ley 19/2022, (LO QUE CORRESPONDA) \*[…]*
  - I. **\*OPCION A.** *Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.*
  - II. **OPCION B.** *Ampliación del plazo de amortización hasta un total de cuarenta años a contar desde la concesión del préstamo.*
  - III. **OPCION C.** *Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.*
  - IV. **OPCION D.** *Reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.*

En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

- V. Que la ENTIDAD, accediendo a la solicitud de la PARTE PRESTATARIA, acuerda con ésta la [...], **(LO QUE CORRESPONDA) \*[…]**
- I. **\*OPCION A.** Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.
- II. **OPCION B.** Ampliación del plazo de amortización hasta un total de cuarenta años a contar desde la concesión del préstamo.
- III. **OPCION C.** Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.
- IV. **OPCION D.** Reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.
- VI. El presente acuerdo se formaliza al amparo de lo previsto en el *Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecario.*
- VII. Ello por haber acreditado el deudor ante la Entidad que cumple con las condiciones de elegibilidad establecidas por el Real Decreto Ley 19/2022, referidas al nivel de renta y al aumento del esfuerzo hipotecario asociado a la subida de tipos de interés.
- VIII. Que la PARTE PRESTATARIA, **y el/los FIADOR/ES si lo/s hubiera,** ha/n recibido de la Entidad, con antelación a la formalización del presente acuerdo, una propuesta de plan de reestructuración en el que se concretaban la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas aplicables.

## ESTIPULACIONES

### **PRIMERA.- CARENIA EN LA AMORTIZACIÓN DE CAPITAL. (SI PROCEDE)**

Se introduce un periodo de carencia en la amortización de capital del préstamo de CINCO (5) MESES desde la formalización del presente acuerdo de novación.

### **SEGUNDO.- EFECTOS DE LA CARENIA. (SI PROCEDE)**

El capital correspondiente a las cuotas del periodo de carencia de CINCO (5) años: **(LO QUE PROCEDA)**

### **OPCION 1. Pasará a una cuota final al término del préstamo**

**VER TABLA**

**OPCIÓN 2. Se prorrateará en las cuotas restantes hasta la fecha de vencimiento del Préstamo.**

**VER TABLA**

**OPCIÓN 3. El [...]%, esto es, [...] Eur. del capital pendiente de amortizar devengado durante el periodo de carencia, pasará a formar parte de una cuota final al término del préstamo, mientras que el [...]%, esto es, [...] Eur., se prorrateará en las cuotas restantes hasta la fecha de vencimiento del Préstamo.**

**VER TABLA**

**IMPORTANTE.-** No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la carencia será de dos años

**TERCERA.- REDUCCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLE DURANTE EL PLAZO DE CARENCIA A EURIBOR MENOS 0,10% (SI PROCEDE)**

El tipo de interés aplicable a este préstamo durante el periodo de carencia comprendido entre [...] y [...] será el resultado de aplicar una reducción al Euribor del 0,10.

**IMPORTANTE.** Si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1 b) del RD 19/2022, el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

**CUARTA.- PLAZO DEL PRÉSTAMO. (SI PROCEDE)**

**(LO QUE CORRESPONDA):**

**OPCIÓN 1. AMPLIACIÓN DEL PLAZO TOTAL DEL PRÉSTAMO.**

La PARTE PRESTATARIA solicita la ampliación del plazo total de su préstamo en [...] años, acordando como nueva fecha de vencimiento, el día [...]

**IMPORTANTE.-** *No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo.*

#### **QUINTA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO.**

Acuerdan las partes que el presente acuerdo de novación de préstamo deberá ser elevado a instrumento público notarial en el plazo máximo de 30 días desde que así sea requerido por cualquiera de las partes, debiendo éstas además colaborar de buena fe en la formalización de la documentación y trámites que, en su caso, pudieran resultar de aplicación a esta novación.

Los requerimientos se harán en el domicilio designado por cada una de las partes en el presente Acuerdo.

#### **SEXTA.- CESE DE EFECTOS DE ESTE ACUERDO SI EXISTE NEGATIVA A SU ELEVACIÓN A PÚBLICO.**

Para el caso en que la PARTE PRESTATARIA (*y, si la hubiera, la PARTE FIADORA*) fuere requerida por la ENTIDAD para la elevación a público del presente acuerdo, y no compareciera ante Notario a tales efectos, se entenderá que la PARTE PRESTATARIA desiste, de forma retroactiva, del pacto de [...], y que éste nunca ha desplegado sus efectos. Será, en ese caso, de aplicación, retroactivamente, el calendario de amortización que se encontrara vigente a la fecha de este acuerdo. Podrá la ENTIDAD practicar o rectificar los apuntes contables que sean necesarios para ello.

#### **SEPTIMA.- GASTOS.**

Todos los gastos, aranceles y tributos que deriven de la formalización, y en su caso elevación a público e inscripción en el Registro correspondiente, del presente acuerdo serán asumidos por la ENTIDAD, sin perjuicio de las copias que cada parte pueda solicitar por su interés, que correrán por cuenta de quién las solicite.

#### **OCTAVA.- SUPUESTO DE APLICACIÓN INDEBIDA DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN.**

En el caso de que el deudor del préstamo/crédito garantizado se hubiese beneficiado de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos que determina el Acuerdo del Consejo de Ministros, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir a la ENTIDAD, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de la PARTE PRESTATARIA pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos generados a la ENTIDAD nunca se entenderá inferior al beneficio indebidamente obtenido por la PARTE PRESTATARIA por la formalización de este acuerdo.

También incurrirá en responsabilidad la PARTE PRESTATARIA cuando voluntaria y deliberadamente hubiera buscado situarse o mantenerse en la condición de deudor hipotecario elegible por estar en riesgo de vulnerabilidad con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas.

**NOVENA.- COMISION POR SUBROGACIÓN O CAMBIO DE TIPO DE INTERÉS.**

Las partes acuerdan que, con motivo de la publicación del Real Decreto-ley 19/2022 y, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional primera del mismo, hasta el 31 de diciembre de 2023 no se devengarán la comisión por cambio de tipo de interés. Transcurrido dicho período y cualquier posible ampliación legal del mismo, se devengará una comisión del 0,05%.

Transcurridos los tres 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 delante de un tipo de interés fijo.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración

**DECIMA.- RATIFICACIÓN.**

En todas las demás condiciones no modificadas por el presente Acuerdo, el contrato del que el presente anexo pasa a formar parte integrante permanecerá inalterado.

En [...] a [...] de [...] de [...]

LA PARTE PRESTATARIA  
(Con responsabilidad solidaria cuando sean varios)

LA ENTIDAD / LA PARTE PRESTAMISTA

p.p.

*(\*Nota: Cuando haya fiador/es):*

**LA PARTE FIADORA**  
(Con responsabilidad solidaria)

*(\*Nota: Cuando haya hipotecante/s no deudor/es):*

**EL/LOS HIPOTECANTE/S NO DEUDOR/ES**



IDENTIFICADOR: 06017-20190003144-80  
ESCRITURA NOVACION CBP 6-2012