

**DENOMINACION FORMULARIO: 213\_SUBROGACIÓN ENTIDAD ACREEDORA TIPO Y/O  
PLAZO TIPO FIJO NUEVO MOD FLEXIBLE**

**BANCO SANTANDER, S.A.**

**CONDICIONES APLICABLES A SUBROGACIONES DE ENTIDAD ACREEDORA  
EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A PERSONAS FÍSICAS**

**MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS / PLAZO DE DURACIÓN  
VARIACIONES DE TIPO FIJO A FIJO Y DE VARIABLE A FIJO  
MÓDULO FLEXIBLE**

**CONDICIONES FINANCIERAS**

**PRIMERA.- Concesión de préstamo, disposición del mismo y pago a la Entidad acreedora.  
Amortización.**

**I.- Concesión de préstamo.-** Banco Santander, S.A., (en adelante, el Banco) concede a D./D<sup>ª</sup>. \_\_\_\_\_ **cuando se trate de más de una persona, añadir "con carácter solidario"** (en lo sucesivo, la parte prestataria) un préstamo de \_\_\_\_\_ euros, con la finalidad exclusiva de pagar la deuda que dicha parte prestataria mantiene con el Banco/la Caja \_\_\_\_\_ (en adelante, la Entidad acreedora).

Del importe total del préstamo, \_\_\_\_\_ euros se destinan exclusivamente al pago del principal pendiente de amortizar del préstamo hipotecario reseñado en la parte expositiva de esta escritura, y \_\_\_\_\_ euros se aplican al pago de los intereses y de la comisión o compensación por reembolso anticipado devengados y no satisfechos procedentes de dicho préstamo hipotecario.

Las cantidades correspondientes a capital pendiente de amortizar, comisión e intereses antes expresadas resultan de la certificación expedida por la Entidad acreedora, a la que se ha sumado la cantidad de \_\_\_\_\_ euros por los intereses devengados desde la fecha de la expedición de la certificación hasta la fecha de formalización de esta escritura.

**II.- Disposición del préstamo, pago a la Entidad acreedora y subrogación en el préstamo hipotecario.-** Dada la finalidad del préstamo concedido, la entrega de su importe total de \_\_\_\_\_ euros, se efectúa, por cuenta de la parte prestataria y siguiendo sus instrucciones, mediante transferencia que realiza el Banco a favor de la Entidad acreedora, en el día de hoy y con valor de esta misma fecha, según resguardo que se entrega a la parte prestataria en este acto a su entera satisfacción, por los importes citados.

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

Como consecuencia del pago, la parte prestataria subroga al Banco en el lugar de la Entidad acreedora en el préstamo hipotecario de que ésta era titular, reseñado en el Expositivo I de esta escritura.

**En caso de que no se modifique el plazo se hará constar el siguiente apartado:**

**III. Amortización.** La parte prestataria devolverá al Banco el principal pendiente de amortizar del préstamo con sujeción a las mismas cláusulas y condiciones recogidas en la escritura pública reseñada en el Expositivo I de este documento otorgada por la Entidad acreedora, a excepción de las modificaciones que resulten del cambio del tipo de interés que se pacta en virtud de este documento. Además, como consecuencia de la subrogación y para adecuar el préstamo al sistema informático del Banco, las partes establecen que la fecha de liquidación y pago de las cuotas de amortización, comprensivas de capital e intereses, sea los días \_\_\_\_\_ de cada \_\_\_\_\_ mes, siendo la primera el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

El importe de cada una de las cuotas será de \_\_\_\_\_ euros.

**III. o IV.-Adeudo de pagos.** Para el adeudo del pago de las cuotas a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, así como para el pago de las comisiones y gastos pactados a cargo de la parte prestataria, ésta debe mantener una cuenta de pago abierta en el Banco a su nombre, y en caso de ser varios los prestatarios, al menos a nombre de alguno de ellos.

El pago de dichas cantidades se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta número \_\_\_\_\_ designada por la parte prestataria a estos efectos, o en cualquier otra que la parte prestataria designe al efecto en el futuro, abierta en el Banco, a su nombre o en caso de ser varios los prestatarios, al menos a nombre de alguno de ellos, comprometiéndose la parte prestataria a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, y quedando el Banco desde ahora facultado para destinar saldo acreedor bastante de las expresadas cuentas a fin de atender los pagos mencionados.

**SEGUNDA.- Modificación del plazo de vencimiento y amortización.** La parte prestataria y el Banco convienen en modificar el plazo de amortización del préstamo hipotecario de referencia fijándose el vencimiento final del mismo el día \_\_\_\_\_.

Se adjunta a la presente escritura un cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función del nuevo tipo de interés a aplicar y de la nueva fecha de vencimiento del préstamo, que queda unido a esta matriz para insertar en sus copias y traslados.

**TERCERA.- Modificación del tipo de interés remuneratorio.** La parte prestataria y el Banco acuerdan, con efectos desde el día de hoy, sustituir el tipo de interés remuneratorio vigente por un tipo de interés remuneratorio fijo, que se regirá por las siguientes normas:

**En caso de que la operación se formalice el último día del mes, se recogerá el siguiente párrafo:**

**I.- Interés nominal anual fijo.** A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual fijo aplicable al préstamo, la duración del mismo se divide en dos tramos:

**A) Tramo A.** A contar desde el día de la formalización de esta escritura hasta el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del \_\_\_\_% anual, que se liquidará y pagará al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

**B) Tramo B.** Finalizado el plazo de duración del tramo A, es decir, a partir del día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_\_\_ y hasta el vencimiento de la operación, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del \_\_\_% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

**En caso de que la operación no se formalice el último día del mes, se transcribirán estos dos párrafos:**

**I.- Interés nominal anual fijo.** A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual fijo aplicable al préstamo, la duración del mismo se divide en dos tramos:

**A) Tramo A.** A contar desde el día de la formalización de esta escritura hasta el día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_\_\_, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del \_\_\_% anual, que se liquidará y pagará al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

Por excepción, los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de formalización de la presente escritura y el día \_\_\_, (*indicar el último día del mes en el que se firma la escritura*) es decir, al período de carencia técnica, se devengarán en función de los días comprendidos dentro de dicho período y se liquidarán y serán satisfechos el día \_\_\_\_\_, (*indicar el último día del mes en el que se firma la escritura*) sin que en esta ocasión se produzca amortización de capital.

**B) Tramo B.** Finalizado el plazo de duración del tramo A, es decir, a partir del día \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_\_\_ y hasta el vencimiento de la operación, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del \_\_\_% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

## **II.- Fórmula para el cálculo de los intereses.**

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

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de meses comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 1.200.

Para períodos de carencia técnica y en general para períodos que no sean de un mes o múltiplos de un mes:

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 36.500.

## **III.- Bonificación del tipo de interés aplicable durante el Tramo B. Comprobación y comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable durante el Tramo B.**

El tipo de interés pactado en relación con el tramo B podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, hasta un máximo de **1,10 punto porcentuales**, en función de los

productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

A estos efectos, el plazo de duración del tramo B se divide en periodos de comprobación del cumplimiento de las condiciones para obtener la bonificación del tipo de interés, cuya duración será de doce meses. El último día hábil del mes anterior a aquél en que finalice el plazo de duración del tramo A y se inicie el plazo de duración del tramo B, el Banco comprobará los productos o servicios que la parte prestataria tenga contratados o domiciliados en ese momento, aplicando, en su caso, al tipo de interés nominal fijo anual pactado para el tramo B la bonificación que proceda de acuerdo con lo establecido a continuación. El tipo resultante será el que se aplique durante los doce primeros meses del tramo B. Durante toda la vida del préstamo, en el tramo B el Banco realizará esta comprobación con periodicidad anual, el último día hábil del mes anterior a aquél en que venza cada periodo de comprobación del cumplimiento de condiciones, calculando en cada ocasión la bonificación a aplicar, en su caso, y el tipo de interés aplicable al siguiente periodo anual del tramo B.

El Banco comunicará a la parte prestataria el resultado de la comprobación efectuada, indicando las condiciones que cumple y la bonificación obtenida, el tipo de interés resultante, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante los doce meses siguientes, con quince días naturales de antelación.

Los productos y servicios que se tendrán en cuenta para aplicar la bonificación en el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo son los que se relacionan a continuación.

#### **Condiciones para obtener la bonificación en el tipo de interés.**

1) Tener domiciliado en el Banco cualquiera de los servicios siguientes:

(i) **La percepción de la nómina, pensión, prestación por desempleo o cualquier tipo de prestación de carácter público.** A estos efectos, se considerará nómina, pensión, desempleo, la percibida por esos conceptos a través del Sistema Nacional de Compensación Electrónica (SNCE), o de la Seguridad Social. Para otros conceptos retributivos que se perciban por transferencia o cheque en concepto de nómina o pensión, la parte prestataria deberá notificar al Banco por escrito que dicha percepción se corresponde al concepto de nómina, pensión o prestación periódica. Los traspasos internos entre cuentas del mismo titular o de cotitulares, no computarán a estos efectos. O,

(ii) **El pago de la Seguridad Social Autónomos** (RETA – Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, REA – Régimen Especial Agrario) o el pago de una mutualidad alternativa a la Seguridad Social, de las que se relacionan a continuación, (excepto en Ceuta y Melilla), Alter Mutua de Previsió Social dels Advocats de Catalunya a prima fixa; Mutualitat de Previsió Social del Col Legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya a prima fixa; Mutual Médica de Catalunya i Balears Mutualitat de Previsio Social; Asociación Mutualista de la Ingeniería Civil Mutualidad de Previsión Social a prima fija; Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a prima fija; Mutualidad General de Previsión de los Gestores Administrativos; Hermandad Nacional de Previsión Social de Arquitectos Superiores, Mutualidad de Previsión Social a prima fija; Mutualidad de Previsión Social de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales a prima fija; Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos; Mutualidad de Previsión de los Procuradores de los Tribunales de España; Mutualidad general de Previsión Social de los Químicos Españoles. O,

(iii) **La percepción de las ayudas PAC** (Política Agraria Común), a las que el prestatario, o cualquiera de los prestatarios si fueran varios, tenga derecho como consecuencia de su actividad profesional o empresarial.

En caso de cumplimiento de esta condición, se aplicará una **bonificación única de 0,50 puntos porcentuales sobre el tipo de interés**, si alguno de los prestatarios tiene domiciliada una **nómina** de al menos 600 €/mes, o si alguno de los prestatarios tiene domiciliada una **pensión o prestación por desempleo** de al menos 300€/mes, o si el **pago de la Seguridad Social Autónomos** domiciliada de uno de los prestatarios es de al menos 175€/mes o si alguno de los prestatarios tiene domiciliadas las **ayudas de la PAC** sea cual sea el importe percibido.

**En el caso de ser varios los prestatarios los que tienen los ingresos domiciliados contemplados en los apartados i, ii y iii de este punto 1, y si varios de ellos cumplen las condiciones del párrafo anterior, para determinar esta bonificación solo se computarán los ingresos domiciliados de uno de los prestatarios que cumpla las referidas condiciones, y, asimismo, nunca se sumarán los ingresos o pagos domiciliados de todos los prestatarios para alcanzar los importes mínimos previstos en el párrafo anterior a efectos de bonificaciones.**

2) **Utilizar al menos seis veces**, en los tres meses inmediatamente anteriores a aquel en que se lleve a cabo la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, **una tarjeta de crédito**, emitida por el Banco a nombre del prestatario, o de cualquiera de los prestatarios en caso de ser varios, cuya cuenta vinculada o de domiciliación de pagos sea una cuenta abierta en el Banco a nombre del titular de la tarjeta. Se entenderá que la tarjeta ha sido utilizada si se realiza alguna de estas operaciones o servicios: retirada de efectivo en cajeros, compras en comercios y dinero directo (traspaso desde el límite de crédito de la tarjeta a la cuenta asociada).

Cumpliendo esta condición se aplicará una bonificación de **0,05 puntos porcentuales**.

3.- **Tener contratado y en vigor cualesquiera de estos seguros: Seguros de Vida Riesgo** de Santander Vida Seguros y Reaseguros, S.A. o de Santander Seguros y Reaseguros, Compañía Aseguradora, S.A. , **Seguros de Hogar** de Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A. o **Seguros de Accidentes o Incapacidad Temporal de Autónomos** de Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A., comercializados todos ellos por Santander Mediación Operador de Banca-Seguros Vinculado S.A., NIF A28360311, a través de su red de distribución, Banco Santander S.A., aplicándose las bonificaciones, que se indican a continuación por cada seguro contratado:

Por cada **100 euros** que la parte prestataria pague de prima anual de cada Póliza contratada por los seguros indicados, se podrá obtener una bonificación de **0,10 puntos porcentuales**.

En el caso de ser varios los prestatarios y si comparten titularidad de un Seguro, para determinar la bonificación correspondiente por seguros, esa Póliza sólo computará una vez.

En el caso de que algún SEGURO de los indicados anteriormente sea contratado conjuntamente al préstamo con garantía hipotecaria, Banco Santander en calidad de red de distribución de Santander Mediación\_Operador de Banca-Seguros Vinculado S.A. informa a la parte prestataria de que se estaría efectuando una venta combinada en la que el producto de seguro es auxiliar al préstamo hipotecario contratado con Banco Santander, si bien tiene la posibilidad de adquirir el préstamo hipotecario de forma separada al producto de seguro.

La **bonificación máxima** a la que tendrá derecho la parte prestataria en cada comprobación del cumplimiento de condiciones, por la contratación o mantenimiento de los productos y servicios detallados en los tres números anteriores será de **1,00 punto porcentual** sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B.

No obstante lo anterior, la parte prestataria podrá conseguir una bonificación adicional a las previstas en los números 1 a 3 anteriores, de **0,10 puntos porcentuales**, si aportara al Banco un **Certificado de Eficiencia Energética** del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con categoría A, A+ o B, o emitido por BREEAM, LEED, VERDE y PASSIVE HOUSE.

En todo caso, con la aportación del certificado de eficiencia energética, y aplicando siempre el límite de **1 punto porcentual** para las bonificaciones previstas en los números 1 a 3 anteriores, la **bonificación máxima** a la que tendrá derecho la parte prestataria en cada comprobación del cumplimiento de condiciones, será de **1,10 puntos porcentuales** sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B.

La parte prestataria podrá acceder a esta bonificación acreditando una mejora en la certificación energética de la vivienda hipotecada presentando al banco, en cualquier momento de la vida del préstamo, un Certificado de Eficiencia Energética con la categoría indicada o emitido por uno de los certificadores antes indicados.

#### **IV. Tasa Anual Equivalente (TAE).**

A efectos informativos, se hace constar que el coste efectivo de la operación equivale a una Tasa Anual Equivalente del \_\_\_\_\_%, teniendo en cuenta que durante el tramo A se aplicará el tipo fijo pactado y suponiendo que durante el tramo B no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés aplicable a este tramo en ninguna de las fechas de comprobación de cumplimiento de condiciones.

Esta TAE ha sido calculada conforme a la fórmula y a los criterios previstos en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la hipótesis de que esta operación tendrá vigencia durante el periodo de tiempo acordado en el presente contrato y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad.

**TERCERA BIS.- Intereses de demora.**- La parte prestataria estará obligada a satisfacer al Banco intereses de demora por las cantidades adeudadas en concepto de principal vencido y no satisfecho en las fechas estipuladas, sin necesidad de previo requerimiento. El tipo de interés de demora aplicable será el equivalente al interés ordinario pactado vigente en el momento de producirse la demora, incrementado en tres puntos porcentuales.

El cálculo de estos intereses se efectuará diariamente, multiplicando la cantidad vencida y no satisfecha por el tipo de interés de demora y dividiendo el resultado por 36.500.

Los intereses de demora se liquidarán el día en que la parte prestataria efectúe el pago.

Los intereses de demora no se capitalizarán, es decir, no devengarán a su vez nuevos intereses, salvo en el caso previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **CUARTA.- Comisiones.**

El Banco percibirá, en concepto de comisión de apertura, la cantidad de \_\_\_\_\_, devengada y a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez, al formalizarse esta operación.

**Gastos de comunicación y reclamación de posiciones deudoras:** \_\_\_\_\_ euros. El Banco percibirá esta cantidad por los gastos de comunicación y gestión de cobro de posiciones deudoras, mediante las que se informa a los clientes de la existencia de una posición irregular como consecuencia del impago de una cuota o una liquidación, al objeto de que se proceda a su regularización. A tal fin, el Banco notificará la irregularidad mediante comunicación individualizada remitida por correo postal y, en su caso, presencialmente con motivo de alguna gestión en oficina. Si persiste la irregularidad, se notificará y reclamará la deuda por medios a distancia, aplicación móvil, banca on-line, llamada telefónica..., de modo que, si el cliente no la subsana, se devengarán y liquidarán los gastos previstos por la comunicación y reclamación efectuadas. Con esta gestión se quiere evitar al cliente incurrir en un mayor coste financiero, la posible resolución del contrato y la inclusión en registros de solvencia que podría dificultar su acceso al crédito. Estos gastos obedecen a los costes en que el Banco incurre al realizar la comunicación y gestión de cobro, tanto estructurales como de la incidencia particular, así como al perjuicio que el Banco sufre por el tratamiento contable del incumplimiento. Los gastos se devengarán, liquidarán y deberán ser pagados una sola vez, por cada cantidad vencida y reclamada.

*En caso de que la hipoteca de origen se haya suscrito con **posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:***

*Si se modifica el tipo de interés pasando de un fijo a otro fijo no se incluirá ninguna previsión en relación con la compensación por reembolso anticipado.*

*Si, por el contrario, se modifica el tipo de interés pasando de un variable a un fijo, se hará constar la siguiente condición QUINTA:*

**QUINTA.- Reembolso anticipado.**

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, total o parcialmente.

La parte prestataria deberá notificar al Banco por escrito su deseo de reembolsar anticipadamente el capital del préstamo con un mes de antelación, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido. En relación al reembolso anticipado, cabe distinguir los siguientes supuestos:

- a) Reembolso anticipado parcial. La parte prestataria podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado, que producirán el efecto de reducir, a su elección, el importe de la cuota de reembolso o el plazo de duración del préstamo. Si el prestatario no optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota.

El importe del reembolso parcial anticipado no podrá ser inferior a \_\_\_\_\_ euros.

En este caso, a petición de cualquiera de las partes, se otorgará escritura pública, con carácter complementario de la presente, en la que se determinará el capital parcialmente reembolsado y se concretará el importe y la fecha de pago de las cuotas pendientes. Los gastos del otorgamiento y, en su caso, constancia registral, serán a cargo de la parte que lo hubiera solicitado.

- b) Reembolso anticipado total. Asimismo, la parte prestataria podrá en cualquier momento amortizar total y anticipadamente el préstamo, reembolsando la totalidad del capital pendiente.

Recibida la notificación del prestatario de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco le facilitará, en un plazo máximo de tres días hábiles, la información necesaria para que pueda evaluar esta opción de reembolso anticipado.

Si la parte prestataria tuviera contratado y en vigor un seguro accesorio y decidiera ejercer su derecho a reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada, tendría derecho a una reducción proporcional del coste total de la prima del seguro.

En particular, en caso de reembolso anticipado total del préstamo, se extinguirá el correspondiente contrato de seguro accesorio al de préstamo, salvo que la parte prestataria comunicara expresamente a la compañía aseguradora, con una antelación de 5 días hábiles a la fecha del reembolso, su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, y en caso de reembolso parcial del préstamo se ajustarán las condiciones del seguro a las nuevas condiciones del préstamo, teniendo la parte prestataria derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

#### **Compensación por reembolso anticipado.**

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial, la parte prestataria deberá compensar al Banco.

En caso de reembolso o amortización anticipada total, dicha compensación consistirá:

- a) En un \_\_\_\_\_% **(límite máximo del 2%)** del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los \_\_\_\_\_ **(límite máximo: diez primeros años)** primeros años desde el día en que resulte aplicable el tipo fijo, de acuerdo con lo pactado en la presente escritura de novación.
- b) En un \_\_\_\_\_% **(límite máximo del 1,5%)** del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

En caso de reembolso o amortización anticipada parcial, dicha compensación consistirá:

- a) En un \_\_\_\_\_% **(límite máximo del 2%)** del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los \_\_\_\_\_ **(límite máximo: diez primeros años)** primeros años desde el día en que resulte aplicable el tipo fijo, de acuerdo con lo pactado en la presente escritura de novación.
- b) En un \_\_\_\_\_% **(límite máximo del 1,5%)** del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.



En cualquiera de los casos, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida financiera sufrida por el Banco.

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

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la fecha de su vencimiento. El tipo de interés de actualización será el resultado de sumar: (i) el tipo Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 o 30 años que publicará el Banco de España y que más se aproxime al plazo que reste desde la fecha de amortización anticipada hasta la fecha de su vencimiento y (ii) el diferencial que resulte de restar al tipo de interés de la operación el valor del tipo Interest Rate Swap (IRS) a que se refiere el apartado anterior considerando el dato último publicado por el Banco de España a la fecha que más se aproxime a la contratación del préstamo. En el presente préstamo ese diferencial es el \_\_\_\_\_%.

***Las siguientes cláusulas se incluirán en caso de que la hipoteca de origen se haya suscrito con anterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.***

Dado que la escritura de préstamo es anterior a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el fin de adecuar a esta norma el contenido de la escritura, se modifica el pacto que faculta al Banco a anticipar el vencimiento del préstamo y exigir su total reintegro, por falta de pago de las cuotas, así como el régimen aplicable al reembolso anticipado, total o parcial, que la parte prestataria podrá efectuar en cualquier momento de la vida de la operación, que quedan redactados como se indica a continuación:

**QUINTA.- Vencimiento anticipado.**

Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, podrá el Banco exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar y sus intereses, produciéndose el vencimiento anticipado del contrato, si se dan las siguientes circunstancias:

- a) Que la parte prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que el importe de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga al menos:
  - i. Al 3% del importe inicial del préstamo en caso de que la mora en el pago se produzca dentro de la primera mitad de la duración del contrato. Se entenderá cumplida esta circunstancia cuando resulten impagadas doce cuotas mensuales, o el número de cuotas que corresponda pagar en un plazo de doce meses.
  - ii. Al 7% del importe inicial del préstamo en caso de que la mora se produzca dentro de la segunda mitad de la duración del contrato. Se entenderá cumplida esta circunstancia cuando resulten impagadas quince cuotas mensuales, o el número de cuotas que corresponda pagar en un plazo de quince meses.

- c) Que el Banco haya requerido el pago a la parte prestataria, concediéndole un plazo de al menos un mes para proceder al cumplimiento, advirtiéndole de que, de no ser atendido el requerimiento, se producirá el vencimiento del contrato y le reclamará el reembolso de la totalidad del capital pendiente y sus intereses.

#### **SEXTA.- Reembolso anticipado.**

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, total o parcialmente.

La parte prestataria deberá notificar al Banco por escrito su deseo de reembolsar anticipadamente el capital del préstamo con un mes de antelación, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido. En relación al reembolso anticipado, cabe distinguir los siguientes supuestos:

a) Reembolso anticipado parcial. La parte prestataria podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado, que producirán el efecto de reducir, a su elección, el importe de la cuota de reembolso o el plazo de duración del préstamo. Si el prestatario no optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota.

El importe del reembolso parcial anticipado no podrá ser inferior a \_\_\_\_\_ euros.

En este caso, a petición de cualquiera de las partes, se otorgará escritura pública, con carácter complementario de la presente, en la que se determinará el capital parcialmente reembolsado y se concretará el importe y la fecha de pago de las cuotas pendientes. Los gastos del otorgamiento y, en su caso, constancia registral, serán a cargo de la parte que lo hubiera solicitado.

b) Reembolso anticipado total. Asimismo, la parte prestataria podrá en cualquier momento amortizar total y anticipadamente el préstamo, reembolsando la totalidad del capital pendiente.

Recibida la notificación del prestatario de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco le facilitará, en un plazo máximo de tres días hábiles, la información necesaria para que pueda evaluar esta opción de reembolso anticipado.

Si la parte prestataria tuviera contratado y en vigor un seguro accesorio y decidiera ejercer su derecho a reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada, tendría derecho a una reducción proporcional del coste total de la prima del seguro.

En particular, en caso de reembolso anticipado total del préstamo, se extinguirá el correspondiente contrato de seguro accesorio al de préstamo, salvo que la parte prestataria comunicara expresamente a la compañía aseguradora, con una antelación de 5 días hábiles a la fecha del reembolso, su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, y en caso de reembolso parcial del préstamo se ajustarán las condiciones del seguro a las nuevas condiciones del préstamo, teniendo la parte prestataria derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

#### **Compensación por reembolso anticipado.**

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial, la parte prestataria deberá compensar al Banco.

En caso de reembolso o amortización anticipada total, dicha compensación consistirá:

- a) En un \_\_\_\_\_% (**límite máximo del 2%**) del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los \_\_\_\_\_(**límite máximo: diez primeros años**) primeros años de aplicación del tipo fijo.
- b) En un \_\_\_\_\_%(**límite máximo del 1,5%**) del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

En caso de reembolso o amortización anticipada parcial, dicha compensación consistirá:

- a) En un \_\_\_\_\_% (**límite máximo del 2%**) del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los \_\_\_\_\_(**límite máximo: diez primeros años**) primeros años de aplicación del tipo fijo.
- b) En un \_\_\_\_\_%(**límite máximo del 1,5%**) del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

En cualquiera de los casos, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida financiera sufrida por el Banco

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

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la fecha de su vencimiento. El tipo de interés de actualización será el resultado de sumar: (i) el tipo Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 o 30 años que publicará el Banco de España y que más se aproxime al plazo que reste desde la fecha de amortización anticipada hasta la fecha de su vencimiento y (ii) el diferencial que resulte de restar al tipo de interés de la operación el valor del tipo Interest Rate Swap (IRS) a que se refiere el apartado anterior considerando el dato último publicado por el Banco de España a la fecha que más se aproxime a la contratación del préstamo. En el presente préstamo ese diferencial es el \_\_\_\_\_%.

**Las siguientes cláusulas se harán constar en cualquier caso (numerar correlativamente dependiendo de las condiciones anteriores):**

**SÉPTIMA.- Naturaleza de la modificación.** Permanece en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la presente escritura de subrogación, el contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado en escritura de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, referenciada en el Expositivo I.

**OCTAVA.- Gastos derivados de este otorgamiento.**

Serán a cargo del Banco los gastos notariales derivados del otorgamiento de esta escritura, así como los aranceles derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Los correspondientes a la expedición de copias de esta escritura serán asumidos por quien las solicite. Los gastos de tasación del inmueble son a cargo de la parte prestataria.

## **OTRAS CONDICIONES**

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

La parte prestataria en este acto confiere poder irrevocable a D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ y D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_, para que cualquiera de ellos, indistintamente, aunque incida en autocontratación, pueda completar o subsanar la presente escritura, si fuera necesario, hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **DÉCIMA.- Información básica sobre protección de datos.**

1. Los datos de carácter personal (en adelante, los "Datos") que el titular del presente contrato, y/o cualquier tercero que intervenga en el mismo, incluyendo, sin carácter limitativo, avalistas, garantes, autorizados, representantes y/o personas de contacto del titular del contrato, en caso de ser personas físicas (en adelante, respectivamente, el "Interesado" y conjuntamente, los "Interesados") faciliten a Banco Santander, S.A. (en adelante, el "Banco") en relación con el presente Contrato, serán tratados por el Banco en calidad de responsable del tratamiento, principalmente, para las siguientes finalidades:
  - i) La contratación, mantenimiento y seguimiento de la relación contractual con el Banco.
  - ii) El desarrollo de acciones comerciales dirigidas al titular del contrato en general, y en particular, el ofrecimiento y/o la recomendación de productos y servicios financieros y de seguros comercializados por el del Banco, que puedan resultar de su interés, teniendo en cuenta los que hubiera contratado en el pasado. La recomendación de productos podrá basarse en un análisis de su perfil que, en algunos casos, se llevará a cabo utilizando medios basados únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos.
  - iii) La prevención, investigación y/o descubrimiento de actividades fraudulentas, incluyendo eventualmente la comunicación de los Datos de los Interesados a terceros, sean o no empresas del Grupo Santander.
  - iv) La grabación de la voz de los Interesados para mantener la calidad del servicio, cuando éstos se dirijan por vía telefónica al Banco, y utilizar las grabaciones como prueba en juicio y fuera de él, en caso necesario.
  - v) La realización de procedimientos de anonimización, tras los cuales el Banco ya no estará en disposición de identificar a los Interesados. La finalidad de dichos procedimientos es utilizar la información anonimizada con fines estadísticos y para la elaboración de modelos de comportamiento.

- vi) La cesión de los Datos de los Interesados (identificativos y de contacto estrictamente necesarios) a otras empresas del Grupo Santander y terceras empresas participadas y/o empresas colaboradoras del Grupo Santander, en caso de que dichos Interesados lleven a cabo la contratación de alguno de los productos y/o servicios de dichas entidades que son comercializados por el Banco.
  - vii) La comunicación de los Datos de los interesados en casos de impago a Sistemas comunes de información crediticia.
2. Los Interesados podrán ejercitar frente al Banco sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad y a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, de manera que podrá solicitar intervención humana en la toma de decisiones, mediante el envío de un correo electrónico a [privacidad@gruposantander.es](mailto:privacidad@gruposantander.es) o por correo postal dirigiéndose a calle Juan Ignacio Luca de Tena, 11-13, 28027 Madrid. El Interesado deberá aportar copia de su DNI o documento oficial que le identifique.
3. La información detallada sobre protección de datos se puede consultar en el Aviso Legal de la página web de Santander: [www.bancosantander.es](http://www.bancosantander.es), información que el titular del contrato se obliga a trasladar a cualquier representante o persona de contacto cuyos datos hubiera facilitado al Banco con motivo de la relación contractual y que no intervenga como firmante del presente contrato.

**UNDÉCIMA.- Comunicación de datos relativos al impago.** La parte prestataria y, en su caso, los garantes quedan informados de que, en caso de no atender los pagos que, por cualquier concepto, sean debidos al Banco en virtud de este contrato, los datos relativos al impago podrán ser comunicados por el Banco a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

**DUODÉCIMA.- Cláusula de representación.-** Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan mandato expreso a la gestoría \_\_\_\_\_, con NIF/CIF \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_, para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan al mandatario a efectuar las gestiones y declaraciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El mandato conferido se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.

#### **INFORMACIÓN RELATIVA A LA FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LAS CUOTAS.**

La fórmula matemática convenida para la determinación del importe de cada una de las cuotas de amortización es la siguiente:

$$\text{CUOTA} = Cx \frac{ix (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} (*)$$

(\*) Donde:

C = Capital inicial

$$i = \frac{I}{P} \times 100$$

n = Número de cuotas.

I = Tipo de interés nominal

P = Número de liquidaciones al año

Esta fórmula obedece al denominado sistema de amortización francés, que consiste en que el reembolso del capital del préstamo y de los intereses se realiza mediante el pago de cuotas periódicas constantes, es decir, del mismo importe, mientras no se produzca una variación del tipo de interés aplicable. Dado que los intereses se devengan sobre el importe de principal pendiente de pago, a medida que transcurre el tiempo el importe de la cuota destinado al reembolso del capital va siendo mayor, mientras que el importe correspondiente al pago de intereses irá disminuyendo, porque el capital pendiente irá siendo menor.

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