

# DENOMINACION FORMULARIO: 166-2 HIPOTECA TIPO FIJO MODULO PROFESIONAL CON CARENCIA

BANCO SANTANDER, S.A.

## CONDICIONES APLICABLES A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS TIPO FIJO -DOS TRAMOS - CON CARENCIA- CON BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS EN EL SEGUNDO TRAMO POR LA CONTRATACIÓN DE PRODUCTOS O SERVICIOS COMERCIALIZADOS POR EL BANCO

### CONDICIONES FINANCIERAS

#### Primera.- Importe y entrega del préstamo

##### a).- Importe del préstamo

BANCO SANTANDER, S.A. (en adelante, el Banco) ha entregado en concepto de préstamo a \_\_\_\_\_ (Se incluirán los nombres de todos los prestatarios y cuando se trate de más de una persona, añadir «con carácter solidario») (en lo sucesivo la parte prestataria) la cantidad de \_\_\_\_\_, que la parte prestataria confiesa haber recibido con anterioridad a la firma de esta escritura.

##### b).- Forma de entrega del importe del préstamo. Adeudo de pagos.

Para la entrega del importe del préstamo y adeudo del pago de las cuotas del mismo, la parte prestataria debe mantener una cuenta de pago abierta en el Banco a su nombre, y en caso de ser varios prestatarios, al menos de alguno de ellos.

La entrega del importe del préstamo ha sido efectuada, mediante su ingreso en la cuenta designada a estos efectos por la parte prestataria, número \_\_\_\_\_.

La parte prestataria declara haber recibido, en el día de hoy y a su entera satisfacción, el importe del préstamo en la forma indicada.

#### Segunda.- Amortización

##### I.- Plazo

###### Selecciona una u otra opción

*(En caso de que la escritura se formalice el último día del mes)*

El plazo de duración del préstamo será de \_\_\_\_\_ (Indicar nº de años/meses) a contar desde la fecha de esta escritura, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año).

-o-

*(En caso de que la escritura se formalice cualquier otro día que no sea el último día del mes)*

El plazo de duración del préstamo irá desde la fecha de esta escritura hasta que transcurran \_\_\_\_\_ (Indicar nº de años/meses) contados a partir del último día de este mes, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año).

##### II.- Número de cuotas, importe y periodicidad de las mismas y fechas de liquidación y pago

El préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo, de la siguiente forma:

- Durante el período de carencia, esto es desde la fecha de formalización del préstamo hasta el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año), la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado en la condición tercera, «Intereses Ordinarios».
- Transcurrido el período de carencia, durante los \_\_\_\_\_ (Indicar nº de meses/años) restantes, el préstamo deberá ser devuelto en \_\_\_\_\_ cuotas \_\_\_\_\_, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán el último día de cada mes, a contar desde el mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ inclusive, hasta el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año), en que tendrá lugar la última cuota de amortización, coincidiendo con el vencimiento de la operación.

###### Selecciona una u otra opción

*(En caso de que el período de carencia no finalizara simultánea o posteriormente a la finalización del tramo A)*

El importe de cada una de las cuotas será de \_\_\_\_\_ euros, durante el plazo comprendido en el tramo A, en que se aplicará el tipo de interés fijo pactado para este primer tramo, de acuerdo con lo previsto en la condición tercera, «Intereses ordinarios». A partir de ese momento, es decir, a partir del día \_\_\_\_\_, en que se aplicará el tipo de interés fijo previsto para el tramo B, el importe de cada una de las cuotas será de \_\_\_\_\_ euros. Este último importe podrá verse reducido con motivo de la bonificación del tipo de interés que, en función de los productos que la parte prestataria mantenga con el Banco, puede tener lugar conforme a lo previsto en la siguiente condición tercera, «Intereses ordinarios».

-o-

*(En caso de que el período de carencia finalizara simultánea o posteriormente a la finalización del tramo A)*

El importe de cada una de las cuotas será de \_\_\_\_\_ euros. Este importe podrá verse reducido con motivo de la bonificación del tipo de interés pactado para el tramo B que, en función de los productos que la parte prestataria mantenga con el Banco, puede tener lugar conforme a lo previsto en la siguiente condición tercera, «Intereses ordinarios».

##### III.- 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 con el 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.

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 vigencia de este contrato.
- 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 vigencia de este contrato.
- 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 \_\_\_\_\_%.

#### **IV.- Domiciliación. Compensación**

El pago de las cuotas del préstamo, así como el de las comisiones y gastos pactados a cargo de la parte prestataria, se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante adeudo en la cuenta señalada en la condición primera, «Importe y entrega del préstamo», en la que se ha efectuado el ingreso del importe del préstamo, o en cualquier otra que la parte prestataria designe al efecto en el futuro abierta a su nombre en el Banco, comprometiéndose a tener saldo acreedor suficiente.

Todas las cuentas y depósitos de efectivo o valores que el titular tenga o pueda tener en el Banco quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, pudiendo el Banco compensar dichas obligaciones con los saldos de esas cuentas y depósitos, de la siguiente manera: la compensación para los saldos en efectivo, se realizará directamente; para las imposiciones a plazo fijo, se autoriza al Banco a cancelarlas anticipadamente; y para los valores, se faculta al Banco a proceder a su realización. A estos efectos, se designa como mandatario irrevocable al Banco.

Esta misma facultad de compensación será de aplicación a los garantes identificados en la comparecencia e intervención de la escritura.

#### **Tercera.- Intereses ordinarios**

##### **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 \_\_\_\_\_ (Día, mes y año), 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.

*(En caso de existir carencia técnica, es decir, en caso de que la operación no se formalice el último día del mes)*

Por excepción, los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de formalización de la presente escritura y el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año (último 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 \_\_\_\_\_ (Día, mes y año (último del mes en el que se firma la escritura)).

**B) Tramo B.** Finalizado el plazo de duración del tramo A, es decir, a partir del día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año) 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.

## 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 0,50 puntos 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 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.- Ingresar o facturar al menos 9.000 euros**, en los tres meses inmediatamente anteriores a aquel en el que se lleve a cabo por el Banco la comprobación del cumplimiento de estas obligaciones, mediante:

- Cobros realizados utilizando Terminales de Punto de Venta (TPV) comercializados por el Banco Santander físicos, multidivisa y virtuales.
- Recepción de transferencias (en el supuesto de que el prestatario o prestatarios sean titulares de varias cuentas en el Banco, los movimientos entre ellas no se consideran transferencias sino traspasos, por lo que no serán tenidos en cuenta a estos efectos).
- Descuento o gestión de cobro de efectos comerciales, letras de cambio, recibos, anticipo o gestión de cobro de créditos en soporte magnético.

Por el cumplimiento de esta condición, se aplicará una **bonificación de 0,10** puntos porcentuales sobre el tipo de interés que resulte de sumar al tipo de interés de referencia el margen constante pactado.

**2.- Ingresar o facturar al menos 600 euros**, en los tres meses inmediatamente anteriores a aquel en el que se lleve a cabo por el Banco la comprobación del cumplimiento de estas obligaciones, mediante:

- Cobro de recibos bancarios domiciliados, cesiones de *factoring* o anticipos como proveedor de pagos de confirming, ingreso de cheques o ingresos en efectivo provenientes de la actividad comercial.

Por el cumplimiento de esta condición, se aplicará una **bonificación de 0,10** puntos porcentuales.

**3.- Realizar el pago de nóminas** mensuales a los empleados mediante transferencias o envío al Banco de remesas por este concepto, mediante transmisión electrónica o en soporte magnético; o abonar a través del Banco o tener domiciliadas en el mismo las cotizaciones a la Seguridad Social o Mutualidades alternativas al Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA).

Por el cumplimiento de esta condición, se aplicará una **bonificación de 0,10** puntos porcentuales.

**4.- 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 débito o 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 0,10** puntos porcentuales.

**5.- Tener contratado y en vigor**, a nombre del prestatario o de cualquiera de los prestatarios en caso de ser varios, de uno o varios **Seguros Multirriesgo Comercio o Multirriesgo Pyme**, de la Compañía aseguradora Santander MAPFRE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A. y mediado 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 siguientes, dependiendo del Seguro que se contrate, y por cada seguro contratado:

- Por la contratación de Seguros Multirriesgo Comercio, se podrá obtener una **bonificación de 0,05** puntos porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 300 euros.
- Por la contratación de Seguros Multirriesgo Pyme se podrá obtener una **bonificación de 0,05** puntos porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 500 euros.

### 6.- Tener contratado alguno de los siguientes productos de Inversión:

Fondos de Inversión o Carteras gestionadas por la Entidad Gestora Santander Asset Management, S.A., SGIIC y comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una **bonificación de 0,05** puntos porcentuales **por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada** contratados, si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de

cada Cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es inferior a 50.000 euros pero superior a 5.000 euros, o una **bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada** que tengan contratados si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es igual o superior a 50.000 euros.

**7.- Tener depositadas** en Banco Santander, S.A., **1.000 acciones de Banco Santander**, S.A. a nombre del Prestatario o de cualquiera de los prestatarios en caso de ser varios.

Por el cumplimiento de esta condición, se aplicará una **bonificación de 0,01 puntos porcentuales** sobre el tipo de interés.

**8.- Aportar al Banco un Certificado de Eficiencia Energética** del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con calificación de eficiencia energética A o B para cada uno de los indicadores numéricos que constan en ese Certificado (consumo de energía primaria no renovable y emisiones de CO<sup>2</sup>) o si se aportara alguno de los certificados que se indican a continuación: BREEAM EXCELENTE, BREEAM EXCEPCIONAL, LEED GOLD, LEED PLATINUM, PASSIVE HOUSE CLASSIC, PASSIVE HOUSE PLUS, PASSIVE HOUSE PREMIUM o Certificados VERDE cualquiera sea la calificación de los mismos, dará derecho a una bonificación de **0,10 puntos porcentuales**.

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 calificación energética indicada anteriormente o alguno de los certificados antes enumerados expresamente.

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 ocho puntos anteriores **será de 0,50 puntos porcentuales** sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B.

#### **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 período de tiempo acordado en el presente contrato y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad.

#### **Cuarta.- Comisión de apertura**

Retribuye al Banco por la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y cualesquiera otros inherentes a la actividad del prestamista ocasionados por la concesión del préstamo. Los mismos no se encuentran remunerados por ninguna otra comisión, ni incluidos en ningún otro gasto a cargo de la parte prestataria.

*(En caso de operaciones en divisa se incluirá:)* En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente a la entrega inicial del préstamo.

La comisión es del \_\_\_\_\_ % (dentro de rango de proporción según la media de comisiones de apertura para el tipo de producto) calculada sobre el principal total del préstamo, resultando una cantidad de \_\_\_\_\_ € que se adeudará en la fecha de formalización del préstamo en la misma cuenta del prestatario en la que se abone el capital del préstamo.

La comisión de apertura se devenga una única vez.

#### **Cuarta BIS.- Otras Comisiones y Gastos de Comunicación y Reclamación de Posiciones Deudoras**

**Comisión por Modificación de Condiciones:** El Banco percibirá una comisión por modificación de las condiciones del préstamo, que ascenderá al \_\_\_\_\_ % sobre el principal pendiente de pago, con un mínimo de 600 euros en todo caso, o al \_\_\_\_\_ % sobre el principal pendiente de pago en caso de modificación exclusiva del plazo. El pago de esta comisión se realizará en el momento en que se formalice la modificación.

**Comisión por Subrogación de terceros adquirentes:** También percibirá el Banco, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del \_\_\_\_\_ % sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subrogue, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el Banco preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación.

**Compensación de Reembolso anticipado:** En los casos de reembolso anticipado total o parcial, el Banco percibirá la compensación establecida en el apartado III de la condición segunda, «Reembolso anticipado».

**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.

#### **Quinta.- Gastos derivados del otorgamiento del préstamo**

Los gastos asociados a la firma del presente contrato son los que se indican a continuación y se distribuyen de la siguiente manera:

- i) Los gastos de la tasación del inmueble son a cargo de la parte prestataria.
- ii) Los gastos de la gestoría corresponden al Banco.
- iii) El Banco asumirá los aranceles notariales del otorgamiento y los de la expedición de copias serán asumidos por quien las solicite.
- iv) Los gastos de la inscripción de la hipoteca en el registro de la propiedad corresponden al Banco.

El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados será a cargo del Banco como sujeto pasivo del mismo.

#### **Sexta.- 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.

#### **Séptima.- 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.

### **OTRAS CONDICIONES**

#### **Octava.- Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada**

La parte prestataria se obliga a contratar sobre la finca hipotecada un Seguro de «Incendio y otros daños a los bienes» durante toda la duración de la presente operación, por un importe mínimo igual al Valor de Seguro contenido en el Informe de Tasación, cuyo certificado se une a la presente escritura, con una compañía aseguradora de su elección, de reconocida solvencia.

La parte prestataria deberá comunicar a la compañía aseguradora la constitución de la hipoteca a favor del Banco, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario. De este modo, la compañía aseguradora no podrá pagar la indemnización que corresponda sin consentimiento del Banco, deberá notificar a éste cualquier impago en que incurra el asegurado y no podrá dar por extinguido el contrato de seguro frente al Banco hasta transcurrido un mes desde la comunicación a éste del motivo de extinción.

Si por cualquier motivo, y en cualquier momento de la vida del préstamo, resultara que la finca hipotecada no está asegurada contra daños, el Banco queda autorizado en este acto por la parte prestataria para suscribir, en nombre y por cuenta de ésta, la correspondiente Póliza de Seguro de «Incendio y otros daños a los bienes», por el Valor de Seguro a que se ha hecho referencia. El Banco, antes de la suscripción, pondrá a disposición de la parte prestataria, en la sucursal indicada en la condición primera, «Importe y entrega del préstamo», una copia íntegra de la póliza.

La parte prestataria se obliga a estar al corriente en el pago de toda clase de impuestos, contribuciones y arbitrios que pudieran gravar la finca hipotecada, gastos de comunidad y primas del Seguro de «Incendio y otros daños a los bienes», quedando el Banco autorizado a efectuar esos pagos por cuenta del prestatario, si éste no los realizara y a cargarle en cuenta los correspondientes importes.

La parte prestataria queda obligada a realizar lo necesario para la conservación de la finca hipotecada, haciendo en ella cuantas obras y reparaciones sean precisas para conservar su valor, comunicando al Banco sin tardanza injustificada cualquier circunstancia que pudiera perjudicar la finca, o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

#### **Novena.- Constitución de hipoteca**

Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la parte prestataria para el cumplimiento de este contrato, la parte prestataria o, en su caso, el hipotecante, constituye hipoteca voluntaria sobre la finca descrita en la parte expositiva de esta escritura, a favor del Banco, que la acepta, en garantía de la restitución:

1. Del total importe del principal del préstamo: \_\_\_\_\_ euros.
2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a la condición tercera, «Intereses ordinarios», si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \_\_\_\_\_% anual, que asciende a \_\_\_\_\_ euros.
3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo establecido en la condición sexta, «Intereses de demora», si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del \_\_\_\_\_% anual, que asciende a \_\_\_\_\_ euros.
4. \_\_\_\_\_ euros que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la condición octava, «Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada», y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles colocados

permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de toda clase que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley.

La parte prestataria se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad, y las complementarias a que haya lugar con motivo de este contrato. Su negativa a efectuarlo, una vez requerida para ello y dentro del plazo que el Banco señale, habilitará al Banco para el ejercicio de las acciones necesarias a fin de obtener la inscripción de la garantía. La parte prestataria apodera en este acto al Banco para subsanar o completar aquellos defectos puestos de manifiesto en nota oficial o en información verbal de calificación registral.

#### **Décima.- Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados**

Para el caso de que el Banco ejercitara la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal de los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes acuerdan que:

- a) Se tasa la finca hipotecada en la cantidad de \_\_\_\_\_, para que sirva de tipo en la subasta. *(Este valor no podrá ser inferior al valor de la tasación)*
- b) Se fija como domicilio de la parte prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones el siguiente: \_\_\_\_\_ y en su defecto, el domicilio de la finca hipotecada.
- c) Se faculta al Banco, a los efectos prevenidos en el artículo 690 de la LEC, para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

El Banco podrá reclamar por el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados la totalidad del capital pendiente y sus intereses en el supuesto descrito en la condición séptima, «Vencimiento anticipado», de acuerdo con lo previsto en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

#### **Undécima.- Pacto de liquidez**

A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida por las partes en el presente contrato.

#### **Duodécima.- Procedimiento de ejecución extrajudicial**

Para el caso de falta de pago del principal o de los intereses del préstamo en los términos establecidos en la condición séptima «Vencimiento Anticipado», las partes pactan expresamente que el Banco pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. En caso de que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual de la parte prestataria, la ejecución extrajudicial se someterá a lo previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se hacen constar las siguientes circunstancias:

1. El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es de \_\_\_\_\_, el mismo que el establecido en relación con el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, fijado en la condición décima, «Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados».
2. El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es el mismo que el establecido para el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, indicado en la condición décima, «Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados».
3. Se designa irrevocablemente al Banco para que, en su caso, otorgue la escritura de compraventa de la finca en representación del hipotecante.
4. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno.

*(En caso de que la finca hipotecada sea una vivienda)*

5. A la vivienda hipotecada en virtud de esta escritura *(se le atribuye / no se le atribuye)* el carácter de vivienda habitual.

Los contratantes convienen además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la finca en posesión del rematante o adjudicatario, si lo fuera el Banco acreedor, serán de cuenta de la parte prestataria.

#### **Decimotercera.- Garantía personal solidaria**

El/los garante/s indicado/s en este contrato, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria y sin perjuicio también de cualquier otra garantía que se pueda aportar en el futuro, garantiza/n todas las obligaciones y responsabilidades por principal o intereses que puedan deducirse para la parte prestataria como consecuencia de este contrato, obligándose solidariamente al pago con la parte prestataria y, en caso de ser varios los garantes, solidariamente también entre sí. En consecuencia, el Banco podrá requerir el pago de la totalidad de las cantidades debidas, por principal e intereses, en virtud de este préstamo indistintamente a la parte prestataria o a cualquiera de los garantes. Las partes y el garante acuerdan que la fianza se hará extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en este contrato.

El/los garante/s podrá/n solicitar del Banco, en cualquier momento, información sobre cuantos datos tenga/n por conveniente, relacionados con las operaciones y extremos que se deriven de lo previsto en este contrato. Los gastos que puedan originarse al facilitar esta información serán por cuenta y cargo del/de los garante/s solicitante/s.

#### **Decimocuarta.- 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 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 podrán 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 Juan Ignacio Luca de Tena 11 - 13, 28027 Madrid, debiendo aportar copia del DNI/NIF o documento oficial que les 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.

#### **Decimoquinta.- 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.

#### **Decimosexta.- Cesión**

La parte prestamista podrá ceder los derechos derivados del presente préstamo o su posición contractual en el mismo con los requisitos y consecuencias previstos en la legislación aplicable en la materia.

#### **Decimoséptima.- Calificación registral**

Si la Calificación Registral estimase que cualquiera de los pactos o párrafos incluidos en esta escritura no es inscribible según el Registrador, los otorgantes acuerdan proceder a la inscripción de los que sean inscribibles, según el criterio del mismo.

#### **Decimoctava.- Cláusula de representación**

Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan mandato expreso a \_\_\_\_\_ (*Indicar Gestoría*), con NIF \_\_\_\_\_, 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:

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

(\*) 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.