

# DENOMINACIÓN FORMULARIO: 485 SUBROGACIÓN PROMOTOR TIPO MIXTO MOD. FLEXIBLE (INGRESOS, TARJETA Y CERTIFICADO) CON CARENCIA

BANCO SANTANDER, S.A.

## CONDICIONES APLICABLES A SUBROGACIÓN EN PRÉSTAMOS PROMOTOR DE PERSONAS FÍSICAS

### TIPO MIXTO - CON CARENCIA - CON BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS POR LA CONTRATACIÓN DE PRODUCTOS O SERVICIOS COMERCIALIZADOS POR EL BANCO

#### CONDICIONES FINANCIERAS

##### Primera.

###### Selección una u otra opción

*(En el caso de que la parte prestataria quiera dar como domicilio a efectos de notificaciones el de la propia finca hipotecada)*

Que D./Dña. \_\_\_\_\_ y D./Dña. \_\_\_\_\_ |o| la Sociedad \_\_\_\_\_, se obligan a satisfacer el préstamo hipotecario que grava la/s finca/s descritas, en cuyos derechos y obligaciones tanto reales como personales se subroga/n («Solidariamente», si es más de uno el adquirente), y se reconoce/n por ello deudor/es de BANCO SANTANDER, S.A., desde este momento; declara/n conocer por haberla leído y acepta/n el contenido íntegro de la escritura de préstamo hipotecario a que se ha hecho referencia en el apartado Cargas del Expositivo I anterior, y fija/n como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la propia finca hipotecada.

-o-

*(En el caso de que la parte prestataria quiera dar otro domicilio distinto a efectos de notificaciones)*

Que D./Dña. \_\_\_\_\_ y D./Dña. \_\_\_\_\_ |o| la Sociedad \_\_\_\_\_, se obligan a satisfacer el préstamo hipotecario que grava la/s finca/s descritas, en cuyos derechos y obligaciones tanto reales como personales se subroga/n («Solidariamente», si es más de uno el adquirente), y se reconoce/n por ello deudor/es de BANCO SANTANDER, S.A., desde este momento; declara/n conocer por haberla leído y acepta/n el contenido íntegro de la escritura de préstamo hipotecario a que se ha hecho referencia en el apartado Cargas del Expositivo I anterior, y fija/n como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones \_\_\_\_\_.

**Segunda.** El pago de las amortizaciones de capital así como el de las comisiones, intereses, gastos pactados e impuestos a cargo de la parte prestataria, se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta que el subrogado tiene abierta en el BANCO, comprometiéndose a mantenerla durante toda la vida del préstamo y a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, quedando el BANCO desde ahora facultado para adeudar los pagos mencionados.

**Tercera.** BANCO SANTANDER, S.A. acepta el cambio de deudor operado a virtud de la subrogación asumida y, de acuerdo ambas partes, modifican las condiciones por las que se rige el préstamo hipotecario, el cual se registrá en adelante por las normas que a continuación se transcriben, y en lo no previsto en ellas, por las consignadas en el título constitutivo.

##### A) Amortización

###### I.- Plazo

El préstamo tendrá como fecha de vencimiento final 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 periodo de carencia, esto es desde la fecha de formalización de esta escritura 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 «Intereses Ordinarios».
- Transcurrido el periodo de carencia, durante los \_\_\_\_\_ (Nº 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 \_\_\_\_\_ (Mes y año) inclusive, hasta el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año), en que tendrá lugar la última cuota de amortización, coincidiendo con el vencimiento de la operación.

###### Selección una u otra opción

*(En caso de que el periodo de carencia finalizara antes de la finalización del plazo 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 «Intereses ordinarios». Durante el plazo en que se aplique el tipo fijo del 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 «Intereses ordinarios».

-o-

*(En caso de que el periodo 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 «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.

#### **Selecciona una u otra opción**

*(Si el plazo de aplicación del tipo fijo es de entre 5 y 10 años)*

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

En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 2%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante el periodo de aplicación del tipo de interés fijo.

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

En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 2%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante el periodo de aplicación del tipo de interés fijo.

-o-

*(Si el plazo de aplicación del tipo fijo es superior a diez años)*

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

**a)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 2%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 10 primeros años) primeros años de vigencia de este contrato.

**b)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 1,5%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad, pero siempre dentro del periodo de aplicación del tipo de interés fijo.

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

**a)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 2%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 10 primeros años) primeros años de vigencia de este contrato.

**b)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 1,5%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad, pero siempre dentro del periodo de aplicación del tipo de interés fijo.

-o-

*(Si el plazo de aplicación del tipo fijo es inferior a 5 años)*

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

**a)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 2%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante el plazo de aplicación del tipo de interés fijo.

**b)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 0,15%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante el periodo de aplicación del tipo de interés variable, siempre que no hayan transcurrido más de 5 años de vigencia de este contrato.

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

**a)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 2%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante el plazo de aplicación del tipo de interés fijo.

**b)** En un \_\_\_\_\_ (Límite máximo: 0,15%)% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante el periodo de aplicación del tipo de interés variable, siempre que no hayan transcurrido más de 5 años de vigencia de este contrato.

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 siguiente revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. 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 revisión del tipo de interés o 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 \_\_\_\_\_%.

#### V.- 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 que la parte prestataria tiene abierta a su nombre en el Banco o en cualquier otra que designe al efecto en el futuro, 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.

#### B) Intereses ordinarios

La parte prestataria y BANCO SANTANDER, S.A., acuerdan en este acto modificar el sistema establecido en la escritura a la que se ha hecho referencia en el Expositivo I anterior, para la fijación del tipo de interés aplicable al préstamo, sustituyendo el allí establecido por otro que habrá de regir en adelante hasta el vencimiento final del préstamo.

##### Selecciona una u otra opción

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

A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable, la duración del préstamo se divide en dos periodos:

1.- **Periodo de aplicación de un tipo de interés fijo**, cuya duración será de \_\_\_\_\_ años, a contar desde el día de formalización de esta escritura, con lo que finalizará el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año).

2.- **Periodo de aplicación de un tipo de interés variable**, cuya duración irá desde el día de finalización del periodo anterior hasta el vencimiento de la operación.

-o-

*(En caso de que la operación no se formalice el último día del mes)*

A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable, la duración del préstamo se divide en dos periodos:

1.- **Periodo de aplicación de un tipo de interés fijo**, cuya duración irá desde el día de formalización de esta escritura hasta que transcurran \_\_\_\_\_ años contados a partir del último día de este mes, por lo que finalizará el día \_\_\_\_\_ (Día, mes y año).

2.- **Periodo de aplicación de un tipo de interés variable**, cuya duración irá desde el día de finalización del periodo anterior hasta el vencimiento de la operación.

#### I.- Tipo de interés fijo

##### Selecciona una u otra opción

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

El periodo de aplicación del tipo de interés fijo 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, 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 \_\_\_\_\_ (Día, mes y año) y hasta la finalización del periodo de aplicación del tipo fijo, 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.

-o-

*(En caso de que la operación no se formalice el último día del mes)*

El periodo de aplicación del tipo de interés fijo 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, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

Por excepción, los intereses correspondientes al periodo 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 \_\_\_\_\_ (Día, mes y año) y hasta la finalización del periodo de aplicación del tipo fijo, 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.- Tipo de interés variable

Finalizado el periodo de aplicación del tipo fijo, el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo será variable. A efectos de la determinación del tipo de interés aplicable, el plazo comprendido entre la fecha de finalización del periodo de aplicación del interés fijo y la de vencimiento del préstamo se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de \_\_\_\_\_ meses. No obstante, el último periodo de interés podrá ser inferior a dicho plazo.

Si un periodo de interés concluyera en día inhábil, o en el mes correspondiente no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá prorrogado hasta el día hábil inmediatamente posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá concluido el día en que debería finalizar de no haberse producido esa circunstancia.

El tipo de interés nominal anual aplicable al capital del préstamo pendiente de amortizar en cada periodo de interés se determinará mediante la suma de un margen constante de \_\_\_\_\_ puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo.

El tipo de interés de referencia es el tipo oficial Euribor a un año, o el tipo oficial que en el futuro le suceda, publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la finalización del periodo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín.

A efectos de este contrato, se entenderá que existe sucesión del tipo oficial Euribor a un año cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución del mismo.

Si el tipo de interés de referencia, es decir, el Euribor a un año o el tipo oficial que le suceda, dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, su determinación, el tipo de interés nominal anual aplicable en cada periodo de interés se establecerá mediante la suma de un margen de \_\_\_\_\_ puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo.

El tipo de interés de referencia sustitutivo será el «Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España», que aparezca publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la finalización del periodo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín.

Si el tipo de interés de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, las partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer periodo de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado.

## III.- 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 periodo de liquidación y dividiendo el resultado por 1.200.

Para periodos de carencia técnica y en general para periodos 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 periodo de liquidación y dividiendo el resultado por 36.500.

## IV.- Bonificación del tipo de interés. comprobación y comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable.

Finalizado el plazo de duración del Tramo A del tipo fijo, durante el resto de la vida del préstamo, es decir, durante el plazo de duración del tramo B y durante el periodo de aplicación del tipo variable, el tipo de interés aplicable al préstamo en cada momento, de conformidad con lo aquí pactado, podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, hasta un máximo de **1,10 puntos porcentuales**, en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

El último día hábil del mes anterior a aquél en que se cumplan seis meses desde *(la formalización de esta escritura / (en caso de carencia técnica) la finalización del periodo de carencia técnica)*, el Banco comprobará los productos o servicios que la parte prestataria tenga contratados o domiciliados en ese momento, aplicando, en su caso, la bonificación que proceda de acuerdo con lo establecido a continuación.

A partir de esa primera comprobación y 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 se cumpla cada anualidad, calculando en cada ocasión la bonificación a aplicar sobre el tipo de interés, fijo o variable, que resulte de aplicación según sea el caso.

El Banco comunicará a la parte prestataria, con quince días naturales de antelación a la aplicación del tipo de interés, el resultado de la revisión y comprobación efectuadas, indicando las condiciones que cumple y la bonificación obtenida, el tipo de interés aplicable, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante dicho periodo.

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 trasposos 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 0,90 puntos porcentuales sobre el tipo de interés**, si alguno de los prestatarios tiene domiciliada una **nómina** de al menos 1.200 €/mes, o si alguno de los prestatarios tiene domiciliada una **pensión o prestación por desempleo** de al menos 600€/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 doce 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 **0,10 puntos porcentuales**.

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 dos números anteriores será de **1,00 punto porcentual** sobre el tipo de interés, fijo o variable, que resulte de aplicación según sea el caso.

No obstante lo anterior, la parte prestataria podrá conseguir una bonificación adicional a las previstas en los números 1 y 2 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 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.

En todo caso, con la aportación del certificado de eficiencia energética, y aplicando siempre el límite de **1,00 punto porcentual** para las bonificaciones previstas en los números 1 y 2 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, fijo o variable, que resulte de aplicación según sea el caso.

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.

#### **V.- Tasa Anual Equivalente (TAE)**

##### **Selecciona una u otra opción**

*(Si el tipo de referencia más el margen sin bonificar es inferior al tipo inicial, se hará constar:)*

A efectos informativos, se hace constar que el coste efectivo de la operación equivale a una Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) del \_\_\_\_\_ %.

Esta TAEVariable 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.

A pesar de que se prevén modificaciones del tipo de interés a la finalización del período de aplicación del tipo de interés fijo, dado que el tipo resultante de añadir el margen de puntos pactado al tipo de interés de referencia conocido en el momento de la firma del presente contrato es inferior al tipo de interés fijo del tramo A y al tipo fijo del tramo B, la TAE se ha calculado partiendo del supuesto de que durante el tramo A se aplicará el tipo fijo pactado para ese tramo y durante el resto de la vida de la operación se aplicará el tipo fijo del tramo B, suponiendo que no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés en ninguna de las fechas de revisión de cumplimiento de condiciones. De modo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

-o-

*(Si el tipo del Tramo B sin bonificar, y el tipo de referencia más el margen sin bonificar, en el período variable, no es inferior al tipo inicial, se hará constar:)*

A efectos informativos, se hace constar que el coste efectivo de la operación equivale a una Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) del \_\_\_\_\_ %.

Esta TAEVariable 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.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés a la finalización del periodo de aplicación del tipo de interés fijo del tramo A, esta TAE se ha calculado partiendo del supuesto de que durante el tramo A se aplicará el tipo fijo pactado para ese tramo, durante el tramo B se aplicará el tipo fijo del tramo B, suponiendo que no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés en ninguna de las fechas de revisión de cumplimiento de condiciones y durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés resultante de añadir al tipo de referencia el margen constante pactado, suponiendo también que no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés en ninguna de las fechas de revisión de ese tipo de interés.

Para efectuar el cálculo se ha partido de la hipótesis de que el tipo de referencia permanece constante en el último nivel conocido en el momento de la firma del presente contrato, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) así determinada no tiene en cuenta, por tanto, la reducción que puede experimentar el tipo de interés en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco, ni el coste que supondría la contratación de esos productos o servicios.

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) así determinada no incluye los gastos que la parte prestataria tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

### **C) 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**

*(En caso de comisión de subrogación)*

**Comisión de subrogación:** La subrogación llevada a efecto en este instrumento público devenga una comisión de subrogación del \_\_\_\_\_ %, calculada sobre el importe objeto de subrogación, que la parte compradora hará efectiva en el día de hoy.

*(En caso de comisiones por modificación de condiciones o de garantías)*

**Comisión por modificación de condiciones o de garantías:** La presente modificación devenga, por el hecho del otorgamiento de esta escritura, una comisión del \_\_\_\_\_ % sobre el capital pendiente, con un mínimo de 600 euros en todo caso.

*(En caso de gastos de comunicación y reclamación de posiciones deudoras)*

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.- 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**

### **Sexta.- 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 certificado de tasación que se incorporó en la escritura de préstamo al que se ha hecho referencia en la parte expositiva, 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 su sucursal 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.

#### **Séptima.- 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.

#### **Octava.- 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.

#### **Novena.- 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.

#### **Décima.- Orden y prelación de normas**

El préstamo de constante referencia se regirá por lo expresamente pactado en esta escritura, si bien, en todo lo demás que no esté previsto en la presente pero que se contenga en la referida en el apartado Cargas del precedente expositivo I, las partes se regirán por esta última, siempre que no se oponga o no contradiga a lo establecido en la presente.

A su vez, las modificaciones aquí introducidas no se habrán de entender como novación extintiva, y sí solo meramente modificativa, del contrato de préstamo que BANCO SANTANDER, S.A., ostenta frente a D./Dña. \_\_\_\_\_

y D./Dña. \_\_\_\_\_.

#### **Decimoprimer.- Condición suspensiva**

La modificación de las condiciones que se hace en virtud de la presente escritura queda sujeta a la condición suspensiva establecida a favor del Banco, quien, por consiguiente, podrá renunciar a la misma o ampliar el plazo, de que quede inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de vigencia del asiento de presentación, sin que existan cargas o gravámenes inscritos, anotados o meramente presentados en el Registro de la Propiedad distintos de los consignados en los Expositivos de esta escritura y que sean preferentes a esta modificación, de tal manera que el rango de la garantía constituida a favor del Banco no resulte variado.

No obstante lo anterior, si al momento de su inscripción no existieran dichas cargas o gravámenes, las partes requieren al Sr. Registrador de la Propiedad para que inscriba la presente ampliación y modificación como puras e incondicionadas.

Si, por el contrario, al tiempo de practicarse la inscripción existiese sobre la finca hipotecada alguna carga o gravamen inscrito, anotado o meramente presentado en el Registro, distinto de los consignados en los Expositivos de esta escritura y que sean preferentes a esta modificación, de tal manera que el rango de la garantía constituida a favor del Banco resulte alterado, la presente escritura se tendrá por no otorgada, sin que tenga lugar la modificación llevada a efecto en la

misma.

### **Decimosegunda.- Gastos**

**Selecciona una u otra opción**

*(Si se solicita tasación: )*

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.

-0-

*(Si no se solicita tasación:)*

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

### **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 e 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.- Inscripción**

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de esta escritura en los libros a su cargo. Los otorgantes prestan su consentimiento a la no inscripción de aquellas cláusulas que no tengan carácter real sin que ello pueda interpretarse como obstáculo a la validez de las mismas.

El promotor manifiesta y reconoce que el importe total dispuesto del préstamo hipotecario a que se refiere la parte expositiva, con relación a la finca que se transmite en este acto, a efectos de que quede constancia registral de este hecho, lo cual se solicita expresamente del Sr. Registrador de la Propiedad.

### **Decimoquinta.- 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:

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

(\*) 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.



