

**DENOMINACION FORMULARIO: 160\_ SUBROGACIÓN PROMOTOR Y NOVACIÓN EMPLEADO PLAZO Y TIPO VARIABLE SIN AMPLIACIÓN (DOS TRAMOS)**

**BANCO SANTANDER, S.A.**

**CONDICIONES APLICABLES A SUBROGACIÓN EN PRÉSTAMOS PROMOTOR DE EMPLEADO – DOS TRAMOS**

**TIPO VARIABLE – SIN CARENCIA (sólo carencia técnica)**

**PRIMERA.-** Que D. .... y Doña ....., se obliga/n 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.

**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 regirá en adelante por las normas que a continuación se transcriben, y en lo no previsto en ellas, por las consignadas en el título constitutivo.

Teniendo en cuenta la condición de empleado del Banco de la parte prestataria y el importe a que asciende el préstamo, a efectos de la aplicación del tipo de interés y del cálculo de las cuotas, esta operación se divide en dos tramos: el tramo A, por importe de \_\_\_\_\_ euros, que estará acogido a condiciones de empleado del Banco, y el tramo B, por el importe restante de \_\_\_\_\_ euros.

**A) AMORTIZACION**

**I. Plazo.**

El préstamo tendrá como fecha de vencimiento final el día \_\_\_\_\_.

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

***En caso de que el préstamo se formalice el último día del mes, este apartado quedará redactado de la siguiente forma:***

El préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo, en \_\_\_\_\_ cuotas \_\_\_\_\_, sucesivas, comprensivas de capital e intereses correspondientes a los dos tramos, que vencerán el último día de cada mes, a contar desde el mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ inclusive, hasta el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en que tendrá lugar la última cuota de amortización.

El importe de cada una de las cuotas durante el periodo en que se aplique el tipo de interés fijo inicial de cada tramo será de \_\_\_\_\_ euros, resultante de la suma de la parte de cuota correspondiente a cada tramo.

***En caso de que el préstamo no se formalice el último día del mes, este apartado quedará redactado de la siguiente forma:***

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

- Desde la fecha de formalización del préstamo hasta el día \_\_\_\_\_ (*indicar el último día del mes en el que se firma la escritura*), se establece un período de carencia técnica en que la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente intereses correspondientes a los dos tramos, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado en la condición tercera, "Intereses Ordinarios".
- A partir de la fecha indicada, transcurrido el período de carencia técnica, durante los \_\_\_\_\_ *meses/años* restantes, el préstamo deberá ser devuelto en \_\_\_\_\_ cuotas \_\_\_\_\_ sucesivas, comprensivas de capital e intereses correspondientes a los dos tramos, que vencerán el último día de cada mes, a contar desde el mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, inclusive, hasta el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, en que tendrá lugar la última cuota de amortización.

El importe de cada una de las cuotas durante el periodo en que se aplique el tipo de interés fijo inicial de cada tramo será de \_\_\_\_\_ euros, resultante de la suma de la parte de cuota correspondiente a cada tramo.

## **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 al reembolso anticipado, cabe distinguir los siguientes supuestos:

- a) Reembolso anticipado parcial. La parte prestataria podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado, que producirán el efecto de reducir, a su elección, el importe de la cuota de reembolso correspondiente a cada tramo, 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 correspondiente al tramo B.

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

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

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

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

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

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

#### **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.

## **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.

**B.1.) TRAMO A: Tramo acogido a condiciones de empleado del Banco, por importe de \_\_\_\_\_ euros.**

### **I.- Interés nominal anual inicial.**

El capital dispuesto y no amortizado de este tramo del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día de hoy y hasta el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, 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.

***En caso de que la operación no se formalice el último día del mes, se incluirá este párrafo adicional:***

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

Transcurrido el plazo indicado de devengo del tipo de interés inicial, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital del préstamo pendiente de reembolso tendrá carácter variable hasta el vencimiento de la operación.

### **II.- Tipo de interés variable.**

El periodo comprendido entre la fecha de finalización del plazo de aplicación del interés inicial 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.

Durante este plazo, los intereses también se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados al Banco el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

El tipo de interés nominal anual aplicable al capital de este tramo del préstamo pendiente de amortizar en cada periodo de interés será el 65% del valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo.

El tipo de interés de referencia es la REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO en euros (tipo 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 de Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo 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 de la Referencia Interbancaria a un año (Euribor) cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución de la misma.

Si el tipo de interés de referencia, es decir, la Referencia Interbancaria a un año (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 será el 65% del valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo.

El tipo de interés de referencia sustitutivo será el "Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años" 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 mes natural anterior a la fecha de revisión del tipo 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.

### **Modificación del tipo de interés por extinción de la relación laboral.**

A) Dado que las condiciones económicas de este contrato se han establecido en consideración a la cualidad que la parte prestataria tiene de empleado del Banco, circunstancia esta que constituye condición esencial del presente contrato, en caso de baja en la relación laboral, voluntaria o no, por causas distintas a las que se indican en el siguiente apartado letra B, el tipo de interés pactado anteriormente quedará modificado, y en su lugar se aplicará, en lo sucesivo un tipo de interés variable, conforme a lo que se conviene a continuación.

B) En relación con lo convenido en el anterior apartado letra A, serán causas de baja en la relación laboral que no implicarán modificación alguna del tipo de interés, la jubilación, prejubilación, el fallecimiento, la invalidez permanente en cualquiera de sus grados (total, absoluta y gran invalidez), excedencia forzosa y, por último, la excedencia concedida para atender al cuidado de hijo durante los tres primeros años contados desde su nacimiento.

C) En el supuesto de que haya que proceder a la modificación del tipo de interés, conforme a lo pactado en el apartado letra A, el Banco comunicará a la parte prestataria con antelación no inferior a quince días el nuevo tipo de interés y la fecha de liquidación y pago en que este nuevo tipo de interés será aplicable.

El periodo comprendido entre dicha fecha y la del vencimiento del préstamo se dividirá en periodos de interés sucesivos, cuya duración normal será de un año, excepto el último periodo, cuyo vencimiento coincidirá con la fecha de vencimiento del contrato.

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.

D) En cada periodo de interés, el nuevo tipo de interés nominal anual aplicable al capital pendiente de amortizar, se determinará mediante la adición de un margen constante de tres puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia y, en su caso, el tipo de interés de referencia sustitutivo en la fecha de revisión de dicho tipo. El tipo de interés de referencia así como el tipo de interés de referencia sustitutivo serán los definidos en el apartado II de esta condición, tomándose como porcentaje el que aparezca publicado en el BOE, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha en que proceda la revisión del tipo de interés.

En el supuesto de que no pudiera obtenerse el tipo de interés de referencia sustitutivo, ambas 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. La forma en que la parte prestataria podrá conocer el tipo de interés aplicable a la presente operación de préstamo, en cada periodo, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la presente condición, unido a la oportuna consulta al Boletín Oficial del Estado pertinente.

En cada periodo de interés, los intereses a favor del Banco se devengarán diariamente y se liquidarán y serán pagados en las fechas indicadas.

Al inicio de cada periodo de interés el Banco establecerá el cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función del tipo de interés a aplicar, que quedará a disposición de la parte prestataria en la sucursal del Banco indicada en la condición primera, "Importe y entrega del préstamo".

#### **Cláusula especial sobre la variación del tipo de interés.**

Dado que el presente préstamo se concede en atención a la condición de empleado del Banco que ostenta la parte prestataria, ambas partes convienen que, en relación con lo dispuesto en esta condición tercera sobre la determinación del tipo de interés, regirá el sistema que se establezca en posibles posteriores modificaciones del Anexo I del Acuerdo de Mejoras Sociales Extra-Convenio de 18 de marzo de 2009, modificativo del Acuerdo de 19 de enero de 2000, revisado el 5 de julio de 2001, en base al cual, se han establecido las condiciones de tipo de interés recogidas en este documento.

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

A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, se hace constar que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) del \_\_\_\_% para el Tramo A, calculada conforme a la fórmula que aparece 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 y que no se dan las circunstancias previstas en el apartado IV de esta condición, "Modificación del tipo de interés por extinción de la relación laboral".

A pesar de que se prevén modificaciones del tipo de interés a la finalización del período inicial, la TAEVariable se ha calculado partiendo de la hipótesis de que durante toda la vida del préstamo al Tramo A se aplicará el tipo de interés fijo inicial, que ha sido calculado aplicando la misma regla prevista para el cálculo del tipo de interés variable, es decir, como el 65% del valor del tipo de interés

de referencia, bajo el supuesto de que el tipo de referencia permanece constante en el nivel conocido en el momento de la firma de esta escritura, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

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.

**B.2) TRAMO B: Tramo ajeno a condiciones de empleado del Banco, por importe de \_\_\_\_\_ euros.**

**I.- Interés nominal anual inicial.**

El capital dispuesto y no amortizado de este tramo del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día de hoy y hasta el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, 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.

***En caso de que la operación no se formalice el último día del mes, se incluirá este párrafo adicional:***

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

Transcurrido el plazo indicado de devengo del tipo de interés inicial, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital del préstamo pendiente de reembolso tendrá carácter variable hasta el vencimiento de la operación.

**II.- Tipo de interés variable.**

El periodo comprendido entre la fecha de finalización del plazo de aplicación del interés inicial 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.

Durante este plazo, los intereses también se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados al Banco el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.



El tipo de interés nominal anual aplicable al capital de este tramo 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 la REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO en euros (tipo 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 de 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 de la Referencia Interbancaria a un año (Euribor) cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución de la misma.

Si el tipo de interés de referencia, es decir, la Referencia Interbancaria a un año (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 período 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.

### **B.3.) DISPOSICIONES COMUNES A LOS DOS TRAMOS.**

El Banco comunicará a la parte prestataria, con quince días naturales de antelación a la aplicación del nuevo tipo de interés, el resultado de la revisión efectuada, indicando el tipo de interés aplicable a cada tramo en relación con el periodo de interés de que se trate, la variación del coste total del préstamo y la

cuota a satisfacer durante dicho periodo, resultante de la suma de la parte de cuota correspondiente a cada tramo.

### **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.

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

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

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

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 inicial, 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 inicial, la TAE se ha calculado partiendo de la hipótesis de que el tipo fijo inicial se aplicará durante toda la vida de la operación, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

***Si el tipo de referencia más el margen sin bonificar no es inferior al tipo inicial, se hará constar:***

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

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

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.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés, esta TAEVariable se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo determinado en esta condición tercera se aplicará el tipo de interés fijo inicial pactado 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, cuyo valor no es inferior al tipo fijo inicial. 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.

### **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 a cada tramo será el equivalente al interés ordinario pactado vigente en el momento de producirse la demora para cada tramo, 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**

La presente operación está exenta de comisiones a cargo de la parte prestataria.

### **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 de este 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 de este contrato. Se entenderá cumplida esta circunstancia cuando resulten impagadas quince cuotas mensuales, o el número de cuotas que corresponda pagar en un plazo de quince meses.
- c) Que el Banco haya requerido el pago a la parte prestataria, concediéndole un plazo de al menos un mes para proceder al cumplimiento, advirtiéndole de que, de no ser atendido el requerimiento, se producirá el vencimiento del contrato y le reclamará el reembolso de la totalidad del capital pendiente y sus intereses.

#### **SEXTA.- 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 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.

### **SEPTIMA.- INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS.**

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

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

#### **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.

#### **DECIMA.- ORDEN Y PRELACIÓN DE NORMAS.**

El préstamo de constante referencia se registrará 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 registrarán 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. .... (y D<sup>a</sup> .....

### **DECIMOPRIMERA.- 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**

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.

### **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 propia o de terceros que aquél/aquellos pudiera/n 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.- COPIAS DE ESTA ESCRITURA.**

Se solicita del Notario autorizante que expida copia autorizada sin efectos ejecutivos para el Banco y una copia simple para la parte prestataria, asumiendo el Banco el coste de ambas.

#### **DECIMOQUINTA.- INSCRIPCION**

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.

#### **DECIMOSEXTA.- CLÁUSULA DE REPRESENTACIÓN.**

Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan mandato expreso a \_\_\_\_\_ (indicar Gestoría), con NIF/CIF \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_, para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan al mandatario a efectuar las gestiones y declaraciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración



comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El mandato conferido se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.

### **DECIMOSEPTIMA.- 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.