

**DENOMINACION FORMULARIO: 178 SUBROGACIÓN DEUDOR NO PROMOTOR TIPO FIJO MOD. PROFESIONAL AMPLIACIÓN Y NOVACIÓN SIN CARENCIA**

**BANCO SANTANDER, S.A.**

**CONDICIONES APLICABLES A SUBROGACIÓN EN PRÉSTAMOS NO PROMOTOR - TIPO FIJO – DOS TRAMOS - SIN CARENCIA (sólo carencia técnica) - CON BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS EN EL SEGUNDO TRAMO POR LA CONTRATACIÓN DE PRODUCTOS O SERVICIOS COMERCIALIZADOS POR EL BANCO**

**CONDICIONES FINANCIERAS**

**PRIMERA.-** Que D. .... y Doña ..... (en su caso: la Sociedad .....), se obligan a para 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.

**A) AMPLIACION DE CAPITAL**

El Banco concede a la parte prestataria una ampliación del capital del préstamo pendiente de amortizar en ..... euros más, ascendiendo en consecuencia el capital total del préstamo hipotecario pendiente de amortizar a la cantidad de ..... euros.

La parte prestataria manifiesta haber recibido el importe de la ampliación del capital del préstamo, cuya entrega ha sido efectuada por el Banco mediante su ingreso en la cuenta ..... abierta a su nombre ....., en la Sucursal del Banco sita en .....

A consecuencia de lo anterior D./D<sup>a</sup> ..... y D./D<sup>ña</sup>. ....., se reconocen deudores ante dicho Banco por la suma del capital pendiente de pago más el capital ampliado en el día de hoy es decir, por el total en junto de ..... euros.

## **B) 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 la subrogación 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, 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, coincidiendo con el vencimiento de la operación.

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". A partir de ese momento, es decir, a partir del día \_\_\_\_\_, en que se aplicará el tipo de interés fijo previsto para el tramo B, el importe de cada cuota será de \_\_\_\_\_ euros. Este último importe podrá verse reducido con motivo de la bonificación en el 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".

***En caso de que la subrogación 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 de esta escritura 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, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado en la condición "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, 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, coincidiendo con el vencimiento de la operación.

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”. A partir de ese momento, es decir, a partir del día \_\_\_\_\_, en que se aplicará el tipo de interés fijo previsto para el tramo B, el importe de las cuotas será de \_\_\_\_\_ euros. Este último importe podrá verse reducido con motivo de la bonificación en el 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”.

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

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

***Si, por el contrario, se modifica el tipo de interés pasando de un variable a un fijo, se hará constar el siguiente apartado III y IV:***

### **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 o el plazo de duración del préstamo. Si el prestatario no optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota.

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

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

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

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

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

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

#### **IV.- Compensación por reembolso anticipado.**

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

- a) En un 2% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los 10 primeros años desde el día en que resulte aplicable el tipo fijo, de acuerdo con lo pactado en la presente escritura de subrogación.
- b) En un 1,5% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

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

La **pérdida financiera** sufrida por el Banco se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el

momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

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

***Se incluirá igualmente el apartado III anterior, y el apartado IV quedará redactado como sigue, en caso de que la hipoteca de origen se haya suscrito con anterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.***

#### **IV.- Compensación por reembolso anticipado.**

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

- a) En un 2% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los 10 primeros años de aplicación del tipo fijo.
- b) En un 1,5% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

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

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

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

contratación del préstamo. En el presente préstamo ese diferencial es el \_\_\_\_\_%.

## **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.

## **C) 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, el cual habrá de regir en adelante hasta el vencimiento final del préstamo.

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

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

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

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

periodicidad \_\_\_\_\_ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

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

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

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

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

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

### **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.

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

El tipo de interés pactado en relación con el tramo B podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, **hasta un máximo de 0,50 puntos porcentuales**, en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumpliendo esta condición se aplicará una **bonificación de 0,10** puntos porcentuales.

**5.- Tener contratado y en vigor**, a nombre del prestatario o de cualquiera de los prestatarios en caso de ser varios, de uno o varios **Seguros Multirriesgo Comercio o Multirriesgo Pyme**, de la Compañía aseguradora Santander MAPFRE SEGUROS Y REASEGUROS, S.A. y mediado por Santander Mediación Operador de Banca-Seguros Vinculado S.A., NIF A28360311, a través de su red de distribución, Banco Santander S.A., aplicándose las bonificaciones siguientes, dependiendo del Seguro que se contrate, y por cada seguro contratado:

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

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

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

Fondos de Inversión o Carteras gestionadas por la Entidad Gestora Santander Asset Management, S.A., S.G.I.I.C y comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una **bonificación de 0,05** puntos porcentuales **por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada**

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

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

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

**8.-Aportar** al Banco un **Certificado de Eficiencia Energética** del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con categoría A o A+, o emitido por BREEAM, LEED, VERDE y PASSIVE HOUSE, dará derecho a una **bonificación de 0,10 puntos porcentuales**.

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

La **bonificación máxima** a la que tendrá derecho la parte prestataria en cada comprobación del cumplimiento de condiciones, por la contratación o mantenimiento de los productos y servicios detallados en los ocho puntos anteriores **será de 0,50 puntos porcentuales** sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B.

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

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

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

#### **D) 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.** *(Se pondrán aquellas que se hayan aprobado)*

**1. Comisión de apertura:** La ampliación del préstamo/crédito aquí operada devenga a favor del Banco por el solo hecho de la formalización y por una sola vez, una comisión de apertura del ....%, con un mínimo de ..... euros. Dicha comisión se calcula sobre el importe ampliado y se devengará y hace efectiva en el día de hoy.

**2.- 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.

**3.- Comisiones 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.

**4.- 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 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 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.

#### **SEPTIMA.- MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE LA/S FINCA/S:**

Como consecuencia de la ampliación del préstamo operada a virtud de la presente escritura, D. .... (y D<sup>a</sup> .....), de una parte, y **BANCO SANTANDER, S.A.**, de otra, acuerdan en este acto modificar la hipoteca constituida a favor de este último en la citada escritura de fecha ... de ..... de ...., en el sentido de que el referido derecho real de hipoteca pasa a garantizar también el importe en que se ha ampliado el capital del préstamo en el día de hoy, es decir, ..... **euros. (importe de la ampliación)**, de sus intereses ordinarios de .... meses al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del ..%, hasta un máximo de ..... **euros**; de los intereses moratorios de ... año/s al tipo nominal resultante de lo establecido en la condición financiera correspondiente, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal anual máximo del ..%, hasta un máximo de ..... **euros**; de las costas y gastos de ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo del ..% del capital, es decir ..... **euros**, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la condición que hace referencia a "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor.

Por lo tanto, la cifra a que asciende la responsabilidad hipotecaria total correspondiente a la ampliación asciende a la cantidad de .....

## **EUROS.**

Como consecuencia de la ampliación de hipoteca referida en el párrafo anterior, la/s finca/s hipotecada/s en este instrumento público pasa/n a responder de los siguientes conceptos:

- Principal del préstamo: ..... euros
- Intereses remuneratorios de ..... meses/año/s al tipo del ...% anual hasta un máximo de ..... euros.
- Intereses moratorios de ..... meses/año/s, al tipo del ...% anual hasta un máximo de ..... euros.
- Costas y gastos de ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo del ...% por importe de ..... euros.

Por tanto, la finca hipotecada queda respondiendo hipotecariamente por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, una vez formalizada la ampliación de hipoteca citada, a la cantidad de ..... EUROS.

**En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.**

### **En el caso de que las fincas hipotecadas fueran dos o más, se distribuirá la responsabilidad hipotecaria entre las fincas:**

Como consecuencia de lo anterior, la nueva responsabilidad hipotecaria se distribuirá entre las distintas fincas que garantizan la devolución del préstamo de la siguiente manera:

La finca nº ..... responderá de .....- de principal; *[si es a tipo variable, hasta un máximo ....]* de .....- euros por intereses ordinarios; hasta un máximo de ..... euros por intereses de demora; hasta un máximo de ..... euros por gastos y costas judiciales.

La finca nº ..... responderá de .....- de principal; *[si es a tipo variable, hasta un máximo ....]* de .....- euros por intereses ordinarios; hasta un máximo de ..... euros por intereses de demora; hasta un máximo de ..... euros por gastos y costas judiciales.

La parte prestataria y el Banco acreedor acuerdan ratificar el tipo que se fija a efectos de cualquier subasta judicial o extrajudicial que pueda producirse en la cantidad en que fue tasado el inmueble conforme a lo establecido en la Escritura de a la que se ha hecho referencia en el anterior Expositivo I, esto es ..... euros.

## **OCTAVA.- 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.

#### **NOVENA.- 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.

#### **DECIMA.- 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.

#### **DECIMOPRIMERA.- 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. .... (y D<sup>a</sup> ..).

#### **DECIMOSEGUNDA.- 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.

### **DECIMOTERCERA.- GASTOS**

Serán a cargo del Banco los aranceles notariales del otorgamiento de esta escritura, así como los gastos 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.

***En caso de que se solicite tasación del inmueble, esta condición quedará redactada como sigue:***

Serán a cargo del Banco los aranceles notariales del otorgamiento de esta escritura, así como los gastos 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.

### **DECIMOCUARTA.- 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.

#### **DECIMOQUINTA.- 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.

#### **DECIMOSEXTA.- 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 aquéllas cláusulas que no tengan carácter real sin que ello pueda interpretarse como obstáculo a la validez de las mismas.

#### **DECIMOSEPTIMA.- 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.

#### **DECIMOOCATAVA.- 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.