

BANCO SANTANDER, S.A.

CONDICIONES APLICABLES A PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A PERSONAS FÍSICAS

**FINALIDAD ADQUISICIÓN O CONSERVACIÓN DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES O TERRENOS
CONSTRUIDOS O POR CONSTRUIR**

(Siempre que el prestatario, fiador o garante sea un consumidor)

TIPO FIJO – SIN CARENCIA (sólo carencia técnica)

AMORTIZACIÓN EN CUOTAS PERIÓDICAS

CONDICIONES FINANCIERAS

PRIMERA.- IMPORTE Y ENTREGA DEL PRÉSTAMO.

a).- Importe del préstamo.

BANCO SANTANDER, S.A. (en adelante, el Banco) ha entregado en concepto de préstamo a _____ *cuando se trate de más de una persona, añadir “con carácter solidario”* (en lo sucesivo la parte prestataria) la cantidad de _____, que la parte prestataria confiesa haber recibido con anterioridad a la firma de esta escritura.

b).- Forma de entrega del importe del préstamo. Domiciliación de pagos.

Para la entrega del importe del préstamo y para la domiciliación del pago de las cuotas del mismo, la parte prestataria debe mantener una cuenta de pago abierta en el Banco.

La entrega del importe del préstamo ha sido efectuada mediante su ingreso en la cuenta designada a estos efectos por la parte prestataria, número _____, abierta a nombre de _____, en la sucursal del Banco de la calle _____ de _____.

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

SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN.

I. Plazo.

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

El plazo de duración del préstamo será de ____ *años / meses* a contar desde la fecha de esta escritura, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día _____.

En caso contrario, es decir, si la escritura se formaliza cualquier otro día que no sea el último día del mes, este apartado quedará redactado como sigue:

El plazo de duración del préstamo irá desde la fecha de esta escritura hasta que transcurran _____ *años / meses* contados a partir del último día de este mes, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar 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, 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.

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, 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, 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.

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 treinta días de antelación.

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 serán a cargo de la parte que lo hubiera solicitado.

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

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

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

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

Compensación por reembolso anticipado.

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

- a) En un 2% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los 10 primeros años de vigencia del préstamo.
- 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.

IV.- Domiciliación. Compensación.

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

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

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

TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS.

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

I.- Interés nominal anual fijo. 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.

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

I.- Interés nominal anual fijo. 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.

II.- Fórmula para el cálculo de los intereses.

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

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

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

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

III.- 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 (TAE) del ____%.

La TAE ha sido 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.

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

CUARTA.- COMISIONES.

El Banco percibirá, en concepto de comisión de apertura, un ____ % sobre el principal del préstamo, es decir, la cantidad de _____, devengada y a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez, al formalizarse esta operación.

Comisión de reclamación de posiciones deudoras: por la gestión de la reclamación de cada posición vencida e impagada realizada por el Banco a fin de que el cliente proceda a la regularización de la situación, el Banco percibirá una comisión de _____ euros, a satisfacer por la parte prestataria, que se devengará, liquidará y deberá ser pagada por una sola vez, por cada cantidad vencida y reclamada.

El Banco percibirá una comisión por modificación de las condiciones o garantías del préstamo, que ascenderá al _____% sobre el principal pendiente de pago. El pago de esta comisión se realizará en el momento en que se formalice la modificación.

En los casos de reembolso anticipado total o parcial, el Banco percibirá la compensación establecida en el apartado III de la condición segunda, "Reembolso anticipado".

QUINTA.- GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO.

El Banco asumirá los aranceles notariales del otorgamiento. Los de la expedición de copias serán asumidos por quien las solicite.

SEXTA.- INTERESES DE DEMORA.

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

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

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

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

SÉPTIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.

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

- a) Que la parte prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que el importe de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga al menos:
 - i. Al 3% del importe inicial del préstamo en caso de que la mora en el pago se produzca dentro de la primera mitad de la duración del contrato. Se entenderá cumplida esta circunstancia cuando resulten impagadas doce cuotas mensuales, o el número de cuotas que corresponda pagar en un plazo de doce meses.
 - ii. Al 7% del importe inicial del préstamo en caso de que la mora se produzca dentro de la segunda mitad de la duración del contrato. Se entenderá cumplida esta circunstancia cuando resulten impagadas quince cuotas mensuales, o el número de cuotas que corresponda pagar en un plazo de quince meses.
- c) Que el Banco haya requerido el pago a la parte prestataria, concediéndole un plazo de al menos un mes para proceder al cumplimiento, advirtiéndole de que, de no ser atendido el requerimiento, se producirá el vencimiento del contrato y le reclamará el reembolso de la totalidad del capital pendiente y sus intereses.

OTRAS CONDICIONES

OCTAVA.- PACTO DE LIQUIDEZ.

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

NOVENA.- 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.

DÉCIMA.- GARANTÍA REAL. Si durante la vigencia del presente contrato el Banco estimase que no está suficientemente garantizada la obligación de la parte prestataria asumida en el mismo, ésta se compromete a constituir a favor del Banco, en el plazo máximo de treinta días desde el requerimiento que a tal efecto le practique el Banco, garantía real que se formalizará en documento público.

UNDÉCIMA.- 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

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, 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.

DUODÉCIMA.- 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.

DECIMOTERCERA.- 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.

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

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

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

(*) Donde:

C = Capital inicial

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

n = Número de cuotas.

I = Tipo de interés nominal

P = Número de liquidaciones al año

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

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