

**DENOMINACION FORMULARIO: 135\_NOVACIÓN CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**

**BANCO SANTANDER, S.A.**

**CONDICIONES APLICABLES A NOVACIONES  
EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A PERSONAS FÍSICAS  
AL AMPARO DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012**

**CONDICIONES FINANCIERAS**

➤ **En caso de que se pacte AMPLIACIÓN DE CAPITAL, se hará constar la siguiente condición:**

**PRIMERA.- Ampliación del importe de principal del préstamo.**

D/Dª \_\_\_\_\_ y D/Dª \_\_\_\_\_ (en adelante, la parte prestataria), de una parte, y Banco Santander, S.A. (en adelante, el Banco), de otra, acuerdan ampliar el capital del préstamo pendiente de amortizar en \_\_\_\_\_ (se incluirá el importe de la ampliación) euros más, ascendiendo en consecuencia el capital total del préstamo hipotecario pendiente de amortizar a la cantidad de \_\_\_\_\_ (se incluirá el importe total del principal, comprendida la ampliación) 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 \_\_\_\_\_ (se indicará el número de cuenta de ingreso del préstamo) abierta a su nombre en la Sucursal del Banco sita en \_\_\_\_\_ (se indicará la dirección de la sucursal del banco en la que se haya abierto la cuenta).

➤ **Si se pacta la inclusión de un PERIODO DE CARENCIA SIN ALTERAR LA DURACIÓN del préstamo, se reflejará la siguiente condición:**

**SEGUNDA.- Inclusión de un período de carencia.**

Las partes acuerdan establecer un periodo de carencia, cuya duración será de \_\_\_\_\_ (meses/años), a contar desde la fecha de la acreditación de encontrarse los prestatarios, fiadores, avalistas o hipotecantes no deudores en situación del umbral de exclusión, por lo que finalizará el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (indicar fecha de finalización del período de carencia). Durante este periodo de carencia la parte prestataria sólo estará obligada a satisfacer intereses, que se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ (indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el período de carencia) y con carácter vencido, calculados al tipo que resulte de aplicación de acuerdo con (indicar lo que proceda según si se modifica o no el tipo de interés aplicable al préstamo):

- si no se modifica el tipo de interés: "la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I."

- si se modifica el tipo de interés: "lo pactado en la presente escritura de novación modificativa".

La primera cuota comprensiva únicamente de intereses se liquidará y pagará el día \_\_\_\_\_ (indicar fecha de liquidación y pago de la primera cuota del período de carencia), y la última el

día de finalización del periodo de carencia, antes indicado. En este periodo de carencia los intereses se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días de devengo y dividiendo el resultado por 36.500.

Finalizado dicho periodo de carencia, durante los \_\_\_\_\_ (meses/años) restantes, el préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria al Banco en \_\_\_\_\_ cuotas (indicar el número de cuotas del período de amortización) mensuales, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno de los días \_\_\_\_\_ (indicar día de vencimiento de las cuotas), a contar desde el mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (indicar el mes y el año de pago de la primera cuota de amortización) inclusive, hasta el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (indicar fecha de vencimiento del préstamo) en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el vencimiento del préstamo.

A la finalización del periodo de carencia y en función del tipo de interés a aplicar durante el periodo de interés en curso en ese momento, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo del importe de las cuotas correspondientes a dicho periodo de interés, que quedará a disposición de la parte prestataria.

o CUANDO OPERATIVAMENTE SE PRODUZCA LA CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO ANTERIOR O CUANDO, POR CUALQUIER OTRO MOTIVO, SE PRODUZCA UNA LIQUIDACIÓN EXTRAORDINARIA DE INTERESES EN EL MOMENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA NOVACIÓN, esta condición de inclusión de un período de carencia sin alteración del plazo quedará redactada como sigue:

#### SEGUNDA.- Inclusión de un período de carencia.

Las partes acuerdan establecer un periodo de carencia, cuya duración será de \_\_\_\_\_ (meses/años), a contar desde la fecha de la acreditación de encontrarse los prestatarios, fiadores, avalistas o hipotecantes no deudores en situación del umbral de exclusión, por lo que finalizará el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (indicar fecha de finalización del período de carencia). Durante este periodo de carencia la parte prestataria sólo estará obligada a satisfacer intereses, que se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ (indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el período de carencia) y con carácter vencido, calculados al tipo que resulte de aplicación de acuerdo con (indicar lo que proceda según si se modifica o no el tipo de interés aplicable al préstamo):

- si no se modifica el tipo de interés: "la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I."

- si se modifica el tipo de interés: "lo pactado en la presente escritura de novación modificativa".

Los intereses devengados desde el \_\_\_\_\_ hasta la fecha de formalización de la presente escritura se liquidarán y serán satisfechos en el día de hoy. De modo que en la siguiente liquidación de intereses, que tendrá lugar el día \_\_\_\_\_, se liquidarán y pagarán los devengados por los días transcurridos desde esta liquidación extraordinaria.

A partir de ese momento, los intereses se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ (indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el período de carencia) y

**Comentado [MAMDC1]:** ¿ Se devengan así todos los intereses de carencia que se incorpora partiendo desde la fecha de acreditación de encontrarse el hipotecante... en situación de exclusión?  
Confirmar NEGOCIO

con carácter vencido. La última cuota comprensiva únicamente de intereses se liquidará y pagará el día de finalización del periodo de carencia, antes indicado.

Durante el periodo de carencia los intereses se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días de devengo y dividiendo el resultado por 36.500.

Finalizado dicho periodo de carencia, durante los \_\_\_\_\_ (*meses/años*) restantes, el préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria al Banco en \_\_\_\_\_ cuotas (*indicar el número de cuotas del periodo de amortización*) mensuales, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno de los días \_\_\_\_\_ (*indicar día de vencimiento de las cuotas*), a contar desde el mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (*indicar el mes y el año de pago de la primera cuota de amortización*) inclusive, hasta el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (*indicar fecha de vencimiento del préstamo*) en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el vencimiento del préstamo.

A la finalización del periodo de carencia y en función del tipo de interés a aplicar durante el periodo de interés en curso en ese momento, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo del importe de las cuotas correspondientes a dicho periodo de interés, que quedará a disposición de la parte prestataria.

Por motivos puramente operativos internos del Banco, el número de identificación del préstamo hipotecario a efectos contables pasa a ser el siguiente: \_\_\_\_\_. Este párrafo sólo se hará constar en los casos en que proceda, como refinanciación, reconducción...

➤ ***Si se pacta la inclusión de un PERIODO DE CARENCIA MODIFICANDO LA DURACIÓN del préstamo, se reflejará la siguiente condición:***

**TERCERA.- Modificación del plazo de duración del préstamo, con inclusión de un período de carencia.**

Las partes acuerdan la ampliación del plazo de duración inicialmente pactado en \_\_\_\_\_ (*meses/años*), (*indicar el número de meses o años de duración de la ampliación*) fijándose como nuevo vencimiento final del préstamo con garantía hipotecaria el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (*indicar fecha de vencimiento del préstamo*).

Asimismo, acuerdan establecer un periodo de carencia, cuya duración será de \_\_\_\_\_, (*meses/ años*), (*indicar los meses o años de duración del periodo de carencia*) a contar desde la fecha de la acreditación de encontrarse los prestatarios, fiadores, avalistas o hipotecantes no deudores en situación del umbral de exclusión, por lo que finalizará el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (*indicar fecha de finalización del periodo de carencia*). Durante este periodo de carencia la parte prestataria sólo estará obligada a satisfacer intereses, que se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ (*indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el periodo de carencia*) y con carácter vencido, calculados al tipo que resulte de aplicación de acuerdo con

- *si no se modifica el tipo de interés:* "la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I."

- *si se modifica el tipo de interés:* "lo pactado en la presente escritura de novación modificativa".

La primera cuota comprensiva únicamente de intereses se liquidará y pagará el día \_\_\_\_\_ (indicar fecha de liquidación y pago de la primera cuota del período de carencia), y la última el día de finalización del periodo de carencia, antes indicado. En este periodo de carencia los intereses se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días de devengo y dividiendo el resultado por 36.500.

Finalizado dicho período de carencia, durante los \_\_\_\_\_ (meses/años) restantes (indicar meses o años de duración del préstamo a partir de la finalización del período de carencia), el préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria al Banco en \_\_\_\_\_ (indicar el número de cuotas del período de amortización) cuotas mensuales, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno de los días \_\_\_\_\_, (indicar día de vencimiento de las cuotas), a contar desde el mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (indicar el mes y el año de pago de la primera cuota de amortización), inclusive, hasta el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (indicar fecha de vencimiento del préstamo), en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el vencimiento del préstamo.

A la finalización del periodo de carencia y en función del tipo de interés a aplicar durante el período de interés en curso en ese momento, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo del importe de las cuotas correspondientes a dicho periodo de interés, que quedará a disposición de la parte prestataria.

o CUANDO OPERATIVAMENTE SE PRODUZCA LA CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO ANTERIOR O CUANDO, POR CUALQUIER OTRO MOTIVO, SE PRODUZCA UNA LIQUIDACIÓN EXTRAORDINARIA DE INTERESES EN EL MOMENTO DE FORMALIZACIÓN DE LA NOVACIÓN, esta condición de inclusión de un período de carencia modificando el plazo quedará redactada como sigue:

**TERCERA.- Modificación del plazo de duración del préstamo, con inclusión de un período de carencia.**

Las partes acuerdan la ampliación del plazo de duración inicialmente pactado en \_\_\_\_\_ (meses/años), (indicar el número de meses o años de duración de la ampliación) fijándose como nuevo vencimiento final del préstamo con garantía hipotecaria el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ (indicar fecha de vencimiento del préstamo).

Asimismo, acuerdan establecer un periodo de carencia, cuya duración será de \_\_\_\_\_, (meses/ años), (indicar los meses o años de duración del período de carencia) a contar desde la fecha de la acreditación de encontrarse los prestatarios, fiadores, avalistas o hipotecantes no deudores en situación del umbral de exclusión, por lo que finalizará el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (indicar fecha de finalización del período de carencia). Durante este periodo de carencia la parte prestataria sólo estará obligada a satisfacer intereses, que se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ (indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el período de carencia) y con carácter vencido, calculados al tipo que resulte de aplicación de acuerdo con

- si no se modifica el tipo de interés: "la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I."

- si se modifica el tipo de interés: "lo pactado en la presente escritura de novación modificativa".

Los intereses devengados desde \_\_\_\_\_ hasta la fecha de formalización de la presente escritura se liquidarán y serán satisfechos en el día de hoy. De modo que en la siguiente liquidación de intereses, que tendrá lugar el día \_\_\_\_\_, se liquidarán y pagarán los devengados por los días transcurridos desde esta liquidación extraordinaria.

A partir de ese momento, los intereses se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad \_\_\_\_\_ (*indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el período de carencia*) y con carácter vencido. La última cuota comprensiva únicamente de intereses se liquidará y pagará el día de finalización del periodo de carencia, antes indicado.

Durante el periodo de carencia los intereses se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días de devengo y dividiendo el resultado por 36.500.

Finalizado dicho período de carencia, durante los \_\_\_\_\_ (*meses/años*) restantes (*indicar meses o años de duración del préstamo a partir de la finalización del período de carencia*), el préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria al Banco en \_\_\_\_\_ (*indicar el número de cuotas del período de amortización*) cuotas mensuales, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno de los días \_\_\_\_\_, (*indicar día de vencimiento de las cuotas*), a contar desde el mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (*indicar el mes y el año de pago de la primera cuota de amortización*), inclusive, hasta el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (*indicar fecha de vencimiento del préstamo*), en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el vencimiento del préstamo.

A la finalización del periodo de carencia y en función del tipo de interés a aplicar durante el periodo de interés en curso en ese momento, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo del importe de las cuotas correspondientes a dicho periodo de interés, que quedará a disposición de la parte prestataria.

Por motivos puramente operativos internos del Banco, el número de identificación del préstamo hipotecario a efectos contables pasa a ser el siguiente: \_\_\_\_\_. Este párrafo sólo se hará constar en los casos en que proceda, como refinanciación, reconducción...

➤ ***Si se MODIFICA EL PLAZO SIN INCLUIR CARENCIA, se reflejará la siguiente condición:***

**CUARTA.- Alteración del plazo.** La parte prestataria y el Banco convienen en modificar el plazo de amortización del préstamo convenido en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria a que se refiere el Expositivo I de la presente, fijándose el vencimiento final del mismo en el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (*indicar fecha de vencimiento del préstamo. La nueva fecha de vencimiento deberá coincidir con la fecha de vencimiento del último período de interés.*)

**Si con motivo de la inclusión de un periodo de carencia, se modifica el tipo de interés durante el periodo de carencia manteniéndose para el resto de la vida de la operación el tipo de interés inicialmente pactado, se indicará:**

**QUINTA.- Modificación del tipo de interés.**

Se modifica el tipo de interés aplicable al préstamo durante el periodo de carencia, de modo que, con efectos desde el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ y hasta el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital del préstamo pendiente de amortizar se determinará mediante la suma de un margen constante de 0,25 puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo.

El plazo de duración del periodo de carencia se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de \_\_\_\_\_ meses. No obstante, el último periodo de interés podrá ser inferior a dicho plazo. Si un periodo de interés concluyera en día inhábil, o en el mes correspondiente no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá prorrogado hasta el día hábil inmediatamente posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá concluido el día en que debería finalizar de no haberse producido esa circunstancia.

El tipo de interés nominal aplicable al primer periodo de interés, es decir, desde el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_, hasta el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_, será el \_\_\_\_% anual, resultado de sumar 0,25 puntos porcentuales al último valor publicado del tipo de interés de referencia.

El tipo de interés de referencia **es el tipo oficial Euribor a un año,** o el tipo oficial que en el futuro le suceda, publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial 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 del **tipo oficial Euribor a un año** cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución **del mismo.**

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 al periodo de interés de que se trate, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante dicho periodo.

El resto de condiciones contenidas en la escritura a la que se ha hecho referencia en el Expositivo I relativas al tipo de interés se mantendrán invariables en todos sus términos, de manera que transcurrido el periodo de carencia y hasta su vencimiento, al préstamo se le aplicará el sistema pactado en dicha escritura.

➤ Si la operación inicial tuviera pactado un **tipo de interés VARIABLE** para el inciso de la TAE se indicará:

✗ Si la operación a pagar es una operación con **TPO VARIABLE SIN MÓDULO FLEXIBLE** indicar:

### III.- 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 \_\_\_\_%.

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 de carencia se aplicará el tipo de interés inicial fijo del periodo de carencia y que 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, calculado de acuerdo con lo previsto en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I.

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

La operación a toda es una operación con TAE VARIABLE con MODALIDAD VARIABLE indicada.

### III.- 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 \_\_\_\_%.

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 de carencia se aplicará el tipo de interés inicial fijo del periodo de carencia y que 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, calculado de acuerdo con lo previsto en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I.

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

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

Si la operación a operar es una operación con TIPO VARIABLE con MÓDULO DE PENALIZACIONES indicar

### III.- 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 \_\_\_\_%.

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 de carencia se aplicará el tipo de interés inicial fijo del periodo de carencia y que 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, calculado de acuerdo con lo previsto en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I.

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

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

Si la operación inicial tuviera pactado un tipo de interés FIJO para el inciso de la TAE se indicará:

Si la operación a operar es una operación a TIPO FIJO SIN MÓDULO DE PENALIZACIONES indicar

### 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 \_\_\_\_%.

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.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés durante el periodo de carencia, esta TAE se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo de carencia se aplicará el tipo de interés inicial fijo del periodo de carencia y que durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés fijo previsto en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I.

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

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.

Si la operación a operar es una operación a tipo fijo con MODULO FLEXIBLE

### 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 \_\_\_\_%.

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.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés durante el periodo de carencia, esta TAE se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo de carencia se aplicará el tipo de interés inicial fijo del periodo de carencia y que durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés fijo previsto en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I 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.

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

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.

Si la operación se novata al tipo de operación a TPO FIC con MODULO DE PENALIZACIONES indicadas.

### 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 \_\_\_\_%.

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.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés durante el periodo de carencia, esta TAE se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo de carencia se aplicará el tipo de interés inicial fijo del periodo de carencia y que durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés fijo previsto en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I y suponiendo que no se cumple ninguna de las obligaciones para beneficiarse de las condiciones establecidas en las Escritura/s de formalización y/o novación de su Préstamo referida/s en el encabezado de este documento en ninguna de las fechas de comprobación de cumplimiento de condiciones.

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

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.

### 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 dos 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.- Cuadro de amortización.** Dadas las modificaciones establecidas en esta escritura, se adjunta a la misma un cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función del tipo de interés a aplicar, y de la fecha de vencimiento del préstamo, que queda unido a esta matriz para insertar en sus copias y traslados, sin perjuicio de los que en el futuro hayan de confeccionarse como consecuencia de lo pactado.

**OCTAVA.- 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.

**NOVENA.- 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.

A contar desde el día de hoy, durante los próximos 10 años, en el supuesto de reembolso anticipado, total o parcial, del capital del préstamo, la parte prestataria no deberá abonar al Banco ninguna comisión o compensación por este concepto.

**La siguiente condición novena se incluirá en caso de que la hipoteca de origen se haya suscrito con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**

Dado que la escritura de préstamo es anterior a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el fin de adecuar a esta norma el contenido de la escritura, se modifica el pacto que faculta al Banco a anticipar el vencimiento del préstamo y exigir su total reintegro por falta de pago de las cuotas, que queda redactado como se indica a continuación:

**DÉCIMA.- 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**

*En caso de que se haya acordado **AMPLIACIÓN DEL CAPITAL del préstamo y se vea afectada la responsabilidad hipotecaria, se hará constar lo siguiente:***

#### **UNDÉCIMA.- RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE LA/S FINCA/S**

Como consecuencia de la ampliación del préstamo operada en 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, (**indicar el 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 cláusula 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; y 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; y 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.

***Las siguientes cláusulas se harán constar en cualquier caso:***

**DUODÉCIMA.- Novación modificativa.** Permanece en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la presente escritura, el resto del contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado en la escritura referenciada en el Expositivo I.

Las modificaciones establecidas, en ningún caso se considerarán como novación extintiva del contrato de préstamo original, sino como novación modificativa, manteniéndose a todos los efectos y en especial a los de prelación, la fecha de la escritura de préstamo.

**DECIMOTERCERA.- Gastos derivados de este otorgamiento.**

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

**DECIMOCUARTA.- Aplicación de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo.** Los comparecientes, en los conceptos en que respectivamente intervienen, prestan expresamente su consentimiento a las modificaciones pactadas en la presente escritura, otorgada al amparo de lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, solicitándose expresamente los beneficios fiscales y los establecidos para el cálculo de los honorarios notariales y registrales, que se determinan en el artículo 9 de la Ley anteriormente citada, e instando del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de las oportunas operaciones registrales.

**DECIMOQUINTA.- En caso de que existiesen garantes en la operación originaria se incluirá lo**

**siguiente:**

Los señores D \_\_\_\_\_ y D \_\_\_\_\_, aceptan expresamente las modificaciones introducidas en virtud de la presente escritura, ratificándose en su condición de garantes solidarios, entre sí y con la parte prestataria, respecto de cuantas obligaciones se derivan del préstamo, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, sin perjuicio de la garantía real constituida y de cualesquiera otras personales que pudiera existir.

**DECIMOSEXTA.- 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.

**DECIMOSEXTA.- Cláusula de representación.-** Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan \_\_\_\_\_ mandato expreso a \_\_\_\_\_ 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.