

DENOMINACION FORMULARIO: 035_Novación_Código 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/D^ª _____ y D/D^ª _____ (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 en que haya tenido lugar la liquidación de la última cuota, 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 BancoO 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 período 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 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.

➤ ***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 período de carencia*) a contar desde la fecha en que haya tenido lugar la liquidación de la última cuota, 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”.

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.

➤ ***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.*)

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 la REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO en euros (tipo Euribor a un año), o el tipo oficial que en el futuro le suceda, publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial de Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la finalización del periodo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín. A efectos de este contrato, se entenderá que existe sucesión de la Referencia

Interbancaria a un año (Euribor) cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución de la misma.

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 invariadas 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.

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 Variable (TAEVariable) del _____%.

La TAEVariable 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.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés, esta TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que el tipo de referencia permanece constante en el último nivel conocido en el momento de la firma del presente contrato, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) así determinada no 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.- Reembolso anticipado.

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:

NOVENA.- 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 AMPLICACIÓN DEL CAPITAL del préstamo y se vea afectada la responsabilidad hipotecaria, se hará constar lo siguiente:

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE LA/S FINCA/S

Como consecuencia de la ampliación del préstamo operada en virtud de la presente escritura, D. (y D^a), 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:

UNDÉCIMA.- 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.

DUODÉCIMA.- 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.

DECIMOTERCERA.- 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.

DECIMOCUARTA.- 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.

DECIMOQUINTA.- 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.

DECIMOSEXTA.- Cláusula de representación.- Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan _____ mandato _____ expreso a _____, (*indicar Gestoría*) con NIF/CIF _____, y domicilio en _____, para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias

para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan al mandatario a efectuar las gestiones y declaraciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El mandato conferido se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.