

DENOMINACIÓN FORMULARIO: 139 SUBROGACIÓN PROMOTOR Y NOVACIÓN EMPLEADO PLAZO Y TIPO

VARIABLE CON AMPLIACIÓN

BANCO SANTANDER, S.A.

CONDICIONES APLICABLES A SUBROGACIÓN EN PRÉSTAMOS PROMOTOR DE PERSONAS FÍSICAS - EMPLEADO

TIPO VARIABLE - SIN CARENCIA (sólo carencia técnica)

PRIMERA.-

Selecciona una u otra opción

(Si la parte prestataria no quiere dar otro domicilio a efectos de notificaciones)

Que D./Dña. _____ y D./Dña _____, se obliga/n a satisfacer el préstamo hipotecario que grava la/s finca/s descritas, en cuyos derechos y obligaciones tanto reales como personales se subroga/n solidariamente

(si es más de uno el adquirente), y se reconoce/n por ello deudor/es de BANCO SANTANDER, S.A., desde este momento; declara/n conocer por haberla leído y acepta/n el contenido íntegro de la escritura de préstamo hipotecario a que se ha hecho referencia en el apartado Cargas del Expositivo I anterior, y fija/n como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la propia finca hipotecada.

-O-

(si la parte prestataria quiere dar otro domicilio a efectos de notificaciones)

Que D./Dña. _____ y D./Dña _____, se obligan a satisfacer el préstamo hipotecario que grava la/s finca/s descritas, en cuyos derechos y obligaciones tanto reales como personales se subroga/n solidariamente

(si es más de uno el adquirente), y se reconoce/n por ello deudor/es de BANCO SANTANDER, S.A., desde este momento; declara/n conocer por haberla leído y acepta/n el contenido íntegro de la escritura de préstamo hipotecario a que se ha hecho referencia en el apartado Cargas del Expositivo I anterior, y fija/n como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones _____ *(Incluir el domicilio que la parte prestataria quiera identificar a efectos de notificaciones.)*

SEGUNDA.- El pago de las amortizaciones de capital así como el de las comisiones, intereses, gastos pactados e impuestos a cargo de la parte prestataria, se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta que el subrogado tiene abierta en el BANCO, comprometiéndose a mantenerla durante toda la vida del préstamo y a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, quedando el BANCO desde ahora facultado para adeudar los pagos mencionados.

TERCERA.- BANCO SANTANDER, S.A. acepta el cambio de deudor operado a virtud de la subrogación asumida y, de acuerdo ambas partes, modifican las condiciones por las que se rige el préstamo hipotecario, el cual se registrará en adelante por las normas que a continuación se transcriben, y en lo no previsto en ellas, por las consignadas en el título constitutivo.

A) AMPLIACIÓN DE CAPITAL

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

La parte prestataria manifiesta haber recibido el importe de la ampliación del capital del préstamo, cuya entrega ha sido efectuada por el Banco mediante su ingreso en la cuenta designada a estos efectos por la parte prestataria, número _____ abierta en el Banco a su nombre, y en caso de ser varios los prestatarios al menos a nombre de uno de ellos.

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

B) AMORTIZACIÓN

I. Plazo.

El préstamo tendrá como fecha de vencimiento final el día _____.

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

Selecciona una u otra opción

(En caso de que la subrogación se formalice el último día del mes)

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 _____ *(Mes/año)* inclusive, hasta el día _____ *(Día/mes/año)*, en que tendrá lugar la última cuota de amortización.

El importe de cada una de las cuotas durante el periodo en que se aplique el tipo de interés fijo inicial será de _____ euros.

-O-

(En caso de que la subrogación no se formalice el último día del mes)

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

- Desde la fecha de formalización de esta escritura hasta el día _____ *(Indicar el último día del mes en el que se firma la escritura)*, se establece un período de carencia técnica en que la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado en la condición 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 _____

_____(Mes/año), inclusive, hasta el día _____(Día/mes/año), en que tendrá lugar la última cuota de amortización.

El importe de cada una de las cuotas durante el periodo en que se aplique el tipo de interés fijo inicial 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 un mes de antelación, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido. En relación con el 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.

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

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

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

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

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

IV.- Domiciliación. Compensación.

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

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

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

C) INTERESES ORDINARIOS

La parte prestataria y BANCO SANTANDER, S.A., acuerdan en este acto modificar el sistema establecido en la escritura a la que se ha hecho referencia en el Expositivo I anterior, para la fijación del tipo de interés aplicable al préstamo, sustituyendo el allí establecido por otro que habrá de regir en adelante hasta el vencimiento final del préstamo.

I.- Interés nominal anual inicial.

Selección una u otra opción

(En caso de que el préstamo se formalice el último día del mes)

El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día de hoy y durante _____ meses, es decir, hasta el día _____(Día/mes/año), un interés nominal fijo del _____% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes.

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

-0-

(En caso de que la operación no se formalice el último día del mes)

El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día de hoy y hasta que transcurra un plazo de _____ meses a contar desde el último día de este mes, es decir, hasta el día _____(Día/mes/año), un interés nominal fijo del _____% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes.

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

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

II.- Tipo de interés variable.

El periodo comprendido entre la fecha de finalización del plazo de aplicación del interés inicial y la de vencimiento del préstamo se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de _____ meses. No obstante, el último periodo de interés podrá ser inferior a dicho plazo.

Si un periodo de interés concluyera en día inhábil, o en el mes correspondiente no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá prorrogado hasta el día hábil inmediatamente posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá concluido el día en que debería finalizar de no haberse producido esa circunstancia.

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

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

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 del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín.

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.

Si el tipo de interés de referencia, es decir, el Euribor a un año o el tipo oficial que le suceda, dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, su determinación, el tipo de interés nominal anual aplicable en cada período de interés será el 65% del valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo.

El tipo de interés de referencia sustitutivo será el «Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años» publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del mes natural anterior a la fecha de revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín.

Si el tipo de interés de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, las partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer periodo de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado.

TIPO DE INTERÉS MÁXIMO PARA PRÉSTAMOS ADQUISIÓN DE PRIMERA VIVIENDA/VIVIENDA HABITUAL. *(Incluir solo si se trata de Préstamo para adquisición de Primera vivienda o vivienda habitual)*

No obstante lo recogido en los párrafos anteriores dada la finalidad del préstamo, adquisición de primera vivienda/ vivienda habitual, y en atención a la cualidad que la parte prestataria tiene de empleado del Banco, se establece lo siguiente en cuanto al tipo de interés aplicable:

Hasta el 31 de diciembre de 2027 inclusive, si el tipo de interés nominal anual aplicable resultante de la aplicación de las condiciones establecidas en los párrafos anteriores fuera superior al 1,5 %, el tipo de interés anual aplicable para ese periodo de interés será el 1,5 %.

Dicho tipo de interés se aplicará de forma automática durante los 12 meses siguientes a la fecha en que se haya producido la revisión y hasta la fecha en que se produzca la siguiente revisión del tipo de interés según lo pactado en la escritura.

La aplicación del tipo de interés máximo del 1,5% en las condiciones indicadas anteriormente para préstamos para adquisición de primera vivienda/vivienda habitual, se mantendrá en vigor hasta el 31 de diciembre del 2027. No obstante, dicha medida se prorrogará de manera automática 1 año más, si en el mes octubre del 2027 el Euribor a 1 año publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado de dicho mes, con independencia del mes al que corresponda el tipo publicado, fuera inferior al 4% y así de manera sucesiva en los años siguientes. En el caso de que ese índice fuera el 4% o superior, la medida quedara sin efecto el 31 de diciembre del año al que corresponda el Euribor de octubre que sirve de referencia.

Conforme al apartado IV siguiente, Modificación del tipo de interés por extinción de la relación laboral, dado que las condiciones económicas de este contrato y en concreto, las recogidas en este apartado, se han establecido en consideración a la cualidad que la parte prestataria tiene de empleado del Banco, circunstancia esta que constituye condición esencial del presente contrato, en caso de baja en la relación laboral, voluntaria o no, por causas distintas a las que se indican en el siguiente apartado letra B, del punto IV, el tipo de interés máximo pactado en los párrafos anteriores quedará sin efecto a partir de la fecha en la que se produzca la extinción laboral con independencia de la fecha en la que, conforme al contrato, corresponda la siguiente revisión, y en su lugar se aplicará, en lo sucesivo un tipo de interés variable, conforme a lo que se conviene a continuación en el referido apartado IV.

III.- 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.

IV.- Modificación del tipo de interés por extinción de la relación laboral.

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

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

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

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

Si un periodo de interés concluyera en día inhábil, o en el mes correspondiente no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá prorrogado hasta el día hábil inmediatamente posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá concluido el día en que debería finalizar de no haberse producido esa circunstancia.

D) En cada periodo de interés, el nuevo tipo de interés nominal anual aplicable al capital pendiente de amortizar se determinará mediante la adición de un margen constante de tres puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia y, en su caso, el tipo de interés de referencia sustitutivo en la fecha de revisión de dicho tipo. El tipo de interés de referencia, así como el tipo de interés de referencia sustitutivo serán los definidos en el apartado II de esta condición, tomándose

como porcentaje el que aparezca publicado en el BOE, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha en que proceda la revisión del tipo de interés.

En el supuesto de que no pudiera obtenerse el tipo de interés de referencia sustitutivo, ambas partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer periodo de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado.

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.

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

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

V.- Cláusula especial sobre la variación del tipo de interés.

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

VI. Tasa Anual Equivalente (TAE)

Selecciona una u otra opción

(Si el tipo de interés variable correspondiente al periodo variable es inferior al tipo de interés del periodo fijo inicial en el momento de la contratación, a los efectos del cálculo de esta TAE se aplicará en todo caso el tipo de interés del periodo fijo inicial)

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 _____%, calculada conforme a la fórmula que aparece en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la hipótesis de que esta operación tendrá vigencia durante el periodo de tiempo acordado en el presente contrato y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad y que no se dan las circunstancias previstas en el apartado de esta condición: «Modificación del tipo de interés por extinción de la relación laboral».

A pesar de que se prevén modificaciones del tipo de interés a la finalización del periodo inicial, la TAEVariable se ha calculado partiendo de la hipótesis de que durante toda la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés fijo inicial, que ha sido calculado aplicando la misma regla prevista para el cálculo del tipo de interés variable, es decir, como el 65% del valor del tipo de interés de referencia, bajo el supuesto de que el tipo de referencia permanece constante en el nivel conocido en el momento de la firma de esta escritura, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

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

-O-

(Si el tipo de interés variable correspondiente al periodo variable es superior al tipo de interés del periodo fijo inicial en el momento de la contratación, a los efectos del cálculo de esta TAE, se aplicará el tipo fijo para el primer periodo pactado en el contrato y tipo de interés resultante para el periodo variable aplicable durante el resto de vida de la operación)

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 _____%, calculada conforme a la fórmula que aparece en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la hipótesis de que esta operación tendrá vigencia durante el periodo de tiempo acordado en el presente contrato y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad y que no se dan las circunstancias previstas en el apartado de esta condición: «Modificación del tipo de interés por extinción de la relación laboral».

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés a la finalización del periodo de aplicación del tipo de interés fijo, esta TAEVariable se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo determinado en esta condición se aplicará el tipo de interés fijo pactado y durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés variable previsto, esto es, el 65% del valor del tipo de interés de referencia cuyo valor no es inferior al tipo fijo inicial. Para efectuar el cálculo se ha partido de la hipótesis de que el tipo de referencia permanece constante en el último nivel conocido en el momento de la firma del presente contrato, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

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.

D) INTERESES DE DEMORA

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

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

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

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

CUARTA.- COMISIONES

Esta operación está exenta de comisiones a cargo de la parte prestataria.

QUINTA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO

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

a) Que la parte prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que el importe de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga al menos:

i. Al 3% del importe inicial del préstamo en caso de que la mora en el pago se produzca dentro de la primera mitad de la duración 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.

SEXTA.- SEGUROS, TRIBUTOS Y CONSERVACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA.

La parte prestataria se obliga a contratar sobre la finca hipotecada un Seguro de "Incendio y otros daños a los bienes" durante toda la duración de la presente operación, por un importe mínimo igual al Valor de Seguro contenido en el certificado de tasación que se incorporó en la escritura de préstamo al que se ha hecho referencia en la parte expositiva, con una compañía aseguradora de su elección, de reconocida solvencia.

La parte prestataria deberá comunicar a la compañía aseguradora la constitución de la hipoteca a favor del Banco, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario. De este modo, la compañía aseguradora no podrá pagar la indemnización que corresponda sin consentimiento del Banco, deberá notificar a éste cualquier impago en que incurra el asegurado y no podrá dar por extinguido el contrato de seguro frente al Banco hasta transcurrido un mes desde la comunicación a éste del motivo de extinción.

Si por cualquier motivo, y en cualquier momento de la vida del préstamo, resultara que la finca hipotecada no está asegurada contra daños, el Banco queda autorizado en este acto por la parte prestataria para suscribir, en nombre y por cuenta de ésta, la correspondiente Póliza de Seguro de "Incendio y otros daños a los bienes", por el Valor de Seguro a que se ha hecho referencia. El Banco, antes de la suscripción, pondrá a disposición de la parte prestataria, en la sucursal indicada en la condición primera, "Importe y entrega del préstamo", una copia íntegra de la póliza.

La parte prestataria se obliga a estar al corriente en el pago de toda clase de impuestos, contribuciones y arbitrios que pudieran gravar la finca hipotecada, gastos de comunidad y primas del Seguro de "Incendio y otros daños a los bienes", quedando el Banco autorizado a efectuar esos pagos por cuenta del prestatario, si éste no los realizara y a cargarle en cuenta los correspondientes importes.

La parte prestataria queda obligada a realizar lo necesario para la conservación de la finca hipotecada, haciendo en ella cuantas obras y reparaciones sean precisas para conservar su valor, comunicando al Banco sin tardanza injustificada cualquier circunstancia que pudiera perjudicar la finca, o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

SÉPTIMA.- MODIFICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE LA/S FINCA/S:

Como consecuencia de la ampliación del préstamo operada a virtud de la presente escritura, D./Dña. _____ (y D./Dña. _____), 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 _____ (Día/mes/año), 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, _____ (Importe de la ampliación) euros, 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:

Añadir más párrafos iguales

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.

(EN SU CASO: A los efectos previstos en el artículo 5 del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del mismo texto normativo, se hace constar que la/s finca/s hipotecada/s ha/n sido tasada/s previamente en la cantidad de _____ euros, con un valor para seguro de _____ euros, la registral nº _____, en la cantidad de _____ euros, con un valor para seguro de _____ euros, la registral nº _____, y en la cantidad de _____ euros, con un valor para seguro de _____ euros, la registral nº _____, por la/s empresa/s de

tasación, _____(En su caso añadir: , respectivamente), entidad/es especializada/s en la práctica de tasaciones de acuerdo con el citado Real Decreto y Disposiciones concordantes.

Se incorpora/n a la presente Escritura, el/los certificados de tasación expedido por dicha/s Sociedad/es el/los día/s _____(Día/mes/año) y _____(Día/mes/año)., respectivamente.

(EN SU CASO: La parte prestataria y el Banco acreedor acuerdan modificar el tipo que se fija a efectos de cualquier subasta judicial o extrajudicial que pueda producirse en la cantidad en que ha sido tasado el inmueble conforme a lo establecido en el párrafo anterior).

OCTAVA.- INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS.

1. Los datos de carácter personal (en adelante, los «Datos») que el titular del presente contrato, y/o cualquier tercero que intervenga en el mismo, incluyendo, sin carácter limitativo, avalistas, garantes, autorizados, representantes y/o personas de contacto del titular del contrato, en caso de ser personas físicas (en adelante, respectivamente, el «Interesado» y conjuntamente, los «Interesados») faciliten a Banco Santander, S.A. (en adelante, el «Banco») en relación con el presente Contrato, serán tratados por el Banco en calidad de responsable del tratamiento, principalmente, para las siguientes finalidades:

- (i) La contratación, mantenimiento y seguimiento de la relación contractual con el Banco.
- (ii) El desarrollo de acciones comerciales dirigidas al titular del contrato en general, y en particular, el ofrecimiento y/o la recomendación de productos y servicios financieros y de seguros comercializados por el 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 podrán 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 Juan Ignacio Luca de Tena 11 - 13, 28027 Madrid, debiendo aportar copia del DNI/NIF o documento oficial que les 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.

NOVENA.- COMUNICACIÓN DE DATOS RELATIVOS AL IMPAGO.

La parte prestataria y, en su caso, los garantes quedan informados de que en caso de no atender los pagos que, por cualquier concepto, sean debidos al Banco en virtud de este contrato, los datos relativos al impago podrán ser comunicados por el Banco a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

DÉCIMA.- CESIÓN.

La parte prestamista podrá ceder los derechos derivados del presente préstamo o su posición contractual en el mismo con los requisitos y consecuencias previstos en la legislación aplicable en la materia.

DECIMOPRIMERA.- ORDEN Y PRELACIÓN DE NORMAS.

El préstamo de constante referencia se registrará por lo expresamente pactado en esta escritura, si bien, en todo lo demás que no esté previsto en la presente pero que se contenga en la referida en el apartado Cargas del precedente expositivo I, las partes se registrarán por esta última, siempre que no se oponga o no contradiga a lo establecido en la presente.

A su vez, las modificaciones aquí introducidas no se habrán de entender como novación extintiva, y sí solo meramente modificativa, del contrato de préstamo que BANCO SANTANDER, S.A., ostenta frente a D.Dña. _____ (y D.Dña. _____).

DECIMOSEGUNDA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA.

La modificación de las condiciones que se hace en virtud de la presente escritura queda sujeta a la condición suspensiva establecida a favor del Banco, quien, por consiguiente, podrá renunciar a la misma o ampliar el plazo, de que quede inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de vigencia del asiento de presentación, sin que existan cargas o gravámenes inscritos, anotados o meramente presentados en el Registro de la Propiedad distintos de los consignados en los Expositivos de esta escritura y que sean preferentes a esta modificación, de tal manera que el rango de la garantía constituida a favor del Banco no resulte variado.

No obstante lo anterior, si al momento de su inscripción no existieran dichas cargas o gravámenes, las partes requieren al Sr. Registrador de la Propiedad para que inscriba la presente ampliación y modificación como puras e incondicionadas.

Si, por el contrario, al tiempo de practicarse la inscripción existiese sobre la finca hipotecada alguna carga o gravamen inscrito, anotado o meramente presentado en el Registro, distinto de los consignados en los Expositivos de esta escritura y que sean preferentes a esta modificación, de tal manera que el rango de la garantía constituida a favor del Banco resulte alterado, la presente escritura se tendrá por no otorgada, sin que tenga lugar la modificación llevada a efecto en la misma.

DECIMOTERCERA.- GASTOS

Selecciona una u otra opción

(Si se solicita tasación:)

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

-O-

(Si no se solicita tasación:)

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.- 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 que se pueda aportar en el futuro, garantiza/n todas las obligaciones y responsabilidades por principal o intereses que puedan deducirse para la parte prestataria como consecuencia de este contrato, obligándose solidariamente al pago con la parte prestataria y, en caso de ser varios los garantes, solidariamente también entre sí. En consecuencia, el Banco podrá requerir el pago de la totalidad de las cantidades debidas, por principal e intereses, en virtud de este préstamo indistintamente a la parte prestataria o a cualquiera de los garantes. Las partes y el garante acuerdan que la fianza se hará extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en este contrato.

El/los garante/s podrá/n solicitar del Banco, en cualquier momento, información sobre cuantos datos tenga/n por conveniente, relacionados con las operaciones y extremos que se deriven de lo previsto en este contrato. Los gastos que puedan originarse al facilitar esta información serán por cuenta y cargo del/de los garante/s solicitante/s.

DECIMOQUINTA.- INSCRIPCIÓN

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de esta escritura en los libros a su cargo. Los otorgantes prestan su consentimiento a la no inscripción de aquellas cláusulas que no tengan carácter real sin que ello pueda interpretarse como obstáculo a la validez de las mismas.

El promotor manifiesta y reconoce que el importe total dispuesto del préstamo hipotecario a que se refiere la parte expositiva, con relación a la finca que se transmite en este acto, a efectos de que quede constancia registral de este hecho, lo cual se solicita expresamente del Sr. Registrador de la Propiedad.

DECIMOSEXTA.- CLÁUSULA DE REPRESENTACIÓN.

Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan mandato expreso a _____ (*Indicar Gestoría*), con NIF _____, 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.

DECIMOSÉPTIMA.- 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:

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

(*) 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.