

DENOMINACIÓN FORMULARIO: 175-2 SUBROGACIÓN ACREEDOR TIPO PLAZO FIJO MOD. PROFESIONAL

BANCO SANTANDER, S.A.

CONDICIONES APLICABLES A SUBROGACIONES DE ENTIDAD ACREEDORA EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS / PLAZO DE DURACIÓN

VARIACIONES DE TIPO FIJO A FIJO Y DE VARIABLE A FIJO

MÓDULO PROFESIONAL

CONDICIONES FINANCIERAS

Primera.– Concesión de préstamo, disposición del mismo y pago a la Entidad acreedora. Amortización

I.– Concesión de préstamo

Banco Santander, S.A. (en adelante, el Banco) concede a D./Dña. _____ (Se incluirán los nombres de todos los prestatarios y cuando se trate de más de una persona, añadir «con carácter solidario») (en lo sucesivo, la parte prestataria) un préstamo de _____ euros, con la finalidad exclusiva de pagar la deuda que dicha parte prestataria mantiene con el Banco/la Caja _____ (en adelante, la Entidad acreedora).

Del importe total del préstamo, _____ euros se destinan exclusivamente al pago del principal pendiente de amortizar del préstamo hipotecario reseñado en la parte expositiva de esta escritura, y _____ euros se aplican al pago de los intereses y de la comisión o compensación por reembolso anticipado devengados y no satisfechos procedentes de dicho préstamo hipotecario.

Las cantidades correspondientes a capital pendiente de amortizar, comisión e intereses antes expresadas resultan de la certificación expedida por la Entidad acreedora, a la que se ha sumado la cantidad de _____ euros por los intereses devengados desde la fecha de la expedición de la certificación hasta la fecha de formalización de esta escritura.

II.– Disposición del préstamo, pago a la Entidad acreedora y subrogación en el préstamo hipotecario

Dada la finalidad del préstamo concedido, la entrega de su importe total de _____ euros, se efectúa, por cuenta de la parte prestataria y siguiendo sus instrucciones, mediante transferencia que realiza el Banco a favor de la Entidad acreedora, en el día de hoy y con valor de esta misma fecha, según resguardo que se entrega a la parte prestataria en este acto a su entera satisfacción, por los importes citados.

Las partes me entregan a mí, el Notario, copia del citado resguardo, la cual, una vez cotejada con su original, dejo unida a la presente escritura.

Como consecuencia del pago, la parte prestataria subroga al Banco en el lugar de la Entidad acreedora en el préstamo hipotecario de que ésta era titular, reseñado en el Expositivo I de esta escritura.

(En caso de que no se modifique el plazo)

III. Amortización

La parte prestataria devolverá al Banco el principal pendiente de amortizar del préstamo con sujeción a las mismas cláusulas y condiciones recogidas en la escritura pública reseñada en el Expositivo I de este documento otorgada por la Entidad acreedora, a excepción de las modificaciones que resulten del cambio del tipo de interés que se pacta en virtud de este documento. Además, como consecuencia de la subrogación y para adecuar el préstamo al sistema informático del Banco, las partes establecen que la fecha de liquidación y pago de las cuotas de amortización, comprensivas de capital e intereses, sea los días _____ de cada _____ mes, siendo la primera el día _____ (Día, mes y año).

El importe de cada una de las cuotas será de _____ euros.

_____ **(Ordinal que corresponda).– Adeudo de pagos**

Para el adeudo del pago de las cuotas a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, así como para el pago de las comisiones y gastos pactados a cargo de la parte prestataria, ésta debe mantener una cuenta de pago abierta en el Banco a su nombre, y en caso de ser varios los prestatarios, al menos a nombre de alguno de ellos.

El pago de dichas cantidades se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta número _____ designada por la parte prestataria a estos efectos, o en cualquier otra que la parte prestataria designe al efecto en el futuro, abierta en el Banco a su nombre o en caso de ser varios los prestatarios, al menos a nombre de alguno de ellos, comprometiéndose la parte prestataria a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, y quedando el Banco desde ahora facultado para destinar saldo acreedor bastante de las expresadas cuentas a fin de atender los pagos mencionados.

Segunda.– Modificación del plazo de vencimiento y amortización

La parte prestataria y el Banco convienen en modificar el plazo de amortización del préstamo hipotecario de referencia fijándose el vencimiento final del mismo el día _____ (Día, mes y año).

Se adjunta a la presente escritura un cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función del nuevo tipo de interés a aplicar y de la nueva fecha de vencimiento del préstamo, que queda unido a esta matriz para insertar en sus copias y traslados.

Tercera.– Modificación del tipo de interés remuneratorio

La parte prestataria y el Banco acuerdan, con efectos desde el día de hoy, sustituir el tipo de interés remuneratorio vigente por un tipo de interés remuneratorio fijo, que se registrá por las siguientes normas:

I.– Interés nominal anual fijo

Selecciona una u otra opción

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

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

A) Tramo A. A contar desde el día de la formalización de esta escritura hasta el día

_____ (Día, mes y año)

, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del _____% anual, que se liquidará y pagará al Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

B) Tramo B. Finalizado el plazo de duración del tramo A, es decir, a partir del día

_____ (Día, mes y año)

y hasta el vencimiento de la operación, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del _____% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

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

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

A) Tramo A. A contar desde el día de la formalización de esta escritura hasta el día

_____ (Día, mes y año)

, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del _____% anual, que se liquidará y pagará al Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

Por excepción, los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de formalización de la presente escritura y el día

_____ (Indicar el último día del mes en el que se firma la escritura)

, es decir, al período de carencia técnica, se devengarán en función de los días comprendidos dentro de dicho período y se liquidarán y serán satisfechos el día

_____ (Indicar el último día del mes en el que se firma la escritura)

, sin que en esta ocasión se produzca amortización de capital.

B) Tramo B. Finalizado el plazo de duración del tramo A, es decir, a partir del día

_____ (Día, mes y año)

y hasta el vencimiento de la operación, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del _____% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital.

II.– Fórmula para el cálculo de los intereses

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

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

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

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

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

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

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

El Banco comunicará a la parte prestataria el resultado de la comprobación efectuada, indicando las condiciones que cumple y la bonificación obtenida, el tipo de interés resultante, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante los doce meses siguientes, con quince días naturales de antelación. Los productos y servicios que se tendrán en cuenta para aplicar la bonificación en el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo son los que se relacionan a continuación.

Condiciones para obtener la bonificación en el tipo de interés.

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

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

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

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

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

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

3.– Realizar el pago de nóminas mensuales a los empleados mediante transferencias o envío al Banco de remesas por este concepto, mediante transmisión electrónica o en soporte magnético; o abonar a través del Banco o tener

domiciliadas en el mismo las cotizaciones a la Seguridad Social o Mutualidades alternativas al Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA).

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

4.– Utilizar al menos seis veces, en los tres meses inmediatamente anteriores a aquel en que se lleve a cabo la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, **una tarjeta de débito o crédito**, emitida por el Banco a nombre del prestatario, o de cualquiera de los prestatarios en caso de ser varios, cuya cuenta vinculada o de domiciliación de pagos sea una cuenta abierta en el Banco a nombre del titular de la tarjeta. Se entenderá que la tarjeta ha sido utilizada si se realiza alguna de estas operaciones o servicios: retirada de efectivo en cajeros, compras en comercios y dinero directo (traspaso desde el límite de crédito de la tarjeta a la cuenta asociada). Cumpliendo esta condición se aplicará una **bonificación de 0,10** puntos porcentuales.

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

- Por la contratación de Seguros Multirriesgo Comercio, se podrá obtener una **bonificación de 0,05** puntos porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 300 euros.
- Por la contratación de Seguros Multirriesgo Pyme se podrá obtener una **bonificación de 0,05 puntos** porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 500 euros.

6.– Tener contratado alguno de los siguientes productos de Inversión:

Fondos de Inversión o Carteras gestionadas por la Entidad Gestora Santander Asset Management, S.A., SGIIC y comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una **bonificación de 0,05** puntos porcentuales **por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada** contratados, si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada Cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es inferior a 50.000 euros pero superior a 5.000 euros, o una **bonificación de 0,10** puntos porcentuales **por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada** que tengan contratados si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es igual o superior a 50.000 euros.

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

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

8.– Aportar al Banco un Certificado de Eficiencia Energética del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con calificación de eficiencia energética A o B para cada uno de los indicadores numéricos que constan en ese Certificado (consumo de energía primaria no renovable y emisiones de CO²) o si se aportara alguno de los

certificados que se indican a continuación: BREEAM EXCELENTE, BREEAM EXCEPCIONAL, LEED GOLD, LEED PLATINUM, PASSIVE HOUSE CLASSIC, PASSIVE HOUSE PLUS, PASSIVE HOUSE PREMIUM o Certificados VERDE cualquiera sea la calificación de los mismos, dará derecho a una bonificación de **0,10 puntos porcentuales**.

La parte prestataria podrá acceder a esta bonificación acreditando una mejora en la certificación energética de la vivienda hipotecada, presentando al banco, en cualquier momento de la vida del préstamo, un Certificado de Eficiencia Energética con la calificación energética indicada anteriormente o alguno de los certificados antes enumerados expresamente.

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

IV.– Tasa Anual Equivalente (TAE).

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

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

Tercera Bis.– 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.– Comisión de apertura

Retribuye al Banco por la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y cualesquiera otros inherentes a la actividad del prestamista ocasionados por la concesión del préstamo. Los mismos no se encuentran remunerados por ninguna otra comisión, ni incluidos en ningún otro gasto a cargo de la parte prestataria.

(En caso de operaciones en divisa se incluirá:) En el caso de préstamos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente a la entrega inicial del préstamo.

La comisión es del _____ % (dentro de rango de proporción según la media de comisiones de apertura para el tipo de producto) calculada sobre el principal total del préstamo, resultando una cantidad de _____ €

que se adeudará en la fecha de formalización del préstamo en la misma cuenta del prestatario en la que se abone el capital del préstamo.

La comisión de apertura se devenga una única vez.

Cuarta BIS.- Gastos de Comunicación y Reclamación de Posiciones Deudoras.

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. 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. Dicho importe no será nunca superior al importe de la deuda impagada. 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.

Selecciona una u otra opción

(En caso de que la hipoteca de origen se haya suscrito con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se modifique el tipo de interés pasando de un variable a un fijo -si se pasa de un fijo a otro fijo no se incluirá ninguna previsión-)

Quinta.- 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.

Compensación por reembolso anticipado.

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

En caso de reembolso o amortización anticipada total, dicha compensación consistirá:

a) En un

_____ (Límite máximo del 2%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los

_____ (Límite máximo: diez primeros años)

primeros años desde el día en que resulte aplicable el tipo fijo, de acuerdo con lo pactado en la presente escritura de novación.

b) En un

_____ (Límite máximo del 1,5%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

En caso de reembolso o amortización anticipada parcial, dicha compensación consistirá:

a) En un

_____ (Límite máximo del 2%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los

_____ (Límite máximo: diez primeros años)

primeros años desde el día en que resulte aplicable el tipo fijo, de acuerdo con lo pactado en la presente escritura de novación.

b) En un

_____ (Límite máximo del 1,5%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

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

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

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

-0-

(En el caso de que la hipoteca de origen se haya suscrito con anterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.)

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, así como el régimen aplicable al reembolso anticipado, total o parcial, que la parte prestataria podrá efectuar en cualquier momento de la vida de la operación, que quedan redactados como se indica a continuación:

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.– 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.

Compensación por reembolso anticipado.

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

En caso de reembolso o amortización anticipada total, dicha compensación consistirá:

a) En un

_____ (Límite máximo del 2%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los

_____ (Límite máximo: diez primeros años)

primeros años de aplicación del tipo fijo.

b) En un

_____ (Límite máximo del 1,5%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

En caso de reembolso o amortización anticipada parcial, dicha compensación consistirá:

a) En un

_____ (Límite máximo del 2%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los

_____ (Límite máximo: diez primeros años)

primeros años de aplicación del tipo fijo.

b) En un

_____ (Límite máximo del 1,5%)

% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

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

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

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

_____ (Ordinal que corresponda).– **Naturaleza de la modificación**

Permanece en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la presente escritura de subrogación, el contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado en escritura de fecha _____(Día, mes y año), referenciada en el Expositivo I.

_____**(Ordinal que corresponda).– 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 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.

OTRAS CONDICIONES

_____**(Ordinal que corresponda).– 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 de subrogación, otorgada al amparo de lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, solicitándose los beneficios fiscales y los establecidos para el cálculo de los honorarios notariales y registrales que se determinan en los artículos 7 y 8 de la Ley anteriormente citada, e instando del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de las oportunas operaciones registrales.

La parte prestataria en este acto confiere poder irrevocable a Banco Santander, S.A. para que a través de sus apoderados, aunque incida en autocontratación, pueda completar o subsanar la presente escritura, si fuera necesario, hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad.

_____**(Ordinal que corresponda).– 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.

_____ (Ordinal que corresponda).– 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.

_____ (Ordinal que corresponda).– Cláusula de representación

Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan mandato expreso a _____, 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.

INFORMACIÓN RELATIVA A LA FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LAS CUOTAS

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

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

(*) 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.