

**CONDICIONES GENERALES PRÉSTAMO HIPOTECARIO AUTOCONSTRUCCION CON  
CONDICIONES BONIFICACIÓN Y CARENCIA**

Identificador Depósito: 28065-20190039385-16

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO**

Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española ( en adelante el Banco ), concede un préstamo a ....., por la cantidad de ..... euros (IMPORTE EN LETRA), destinado a la construcción de la vivienda .....

La disponibilidad del préstamo se realizará en la siguiente forma:

1. El importe de ..... euros correspondiente al ..... % del importe total del préstamo, a la firma de la presente escritura, mediante abono con esta misma fecha en la cuenta nº . ...(EEEE.OOOO.DC.PPPPNNNNNN)... abierta en Oficina ..... de ..... a nombre de D. ...., que la parte prestataria declara haber recibido.
2. El importe de ..... euros correspondiente al .....%, del total del préstamo, mediante la disposición de un ....(80).....%, de cada una de las certificaciones de obra realizadas en la construcción de la finca descrita en el apartado Primero del Exponendo, mediante su entrega por la parte prestataria al Banco, siempre que las mismas se encuentren debidamente firmadas por el arquitecto técnico que suscribe el proyecto que acompañan como soporte documental, y visadas por el correspondiente Colegio de Arquitectos ....(así como por la sociedad tasadora .....).
3. El resto, esto es, el importe de ..... euros., correspondiente al .....% del importe del préstamo, a la finalización de la obra y a la obtención por parte del prestatario, y entrega al Banco, del ....(permiso de primera ocupación o equivalente).....

En el momento de la formalización de las disposiciones contenidas en los apartados 2º y 3º citados, se formalizará un acta notarial de entrega y recepción de esa parte del préstamo, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

**INCLUIR CUANDO PROCEDA:**

**"La última entrega de fondos ha de realizarse necesariamente antes del día ..... Transcurrida esa fecha sin que la parte prestataria haya dispuesto de la totalidad del préstamo, éste quedara reducido a las cantidades entregadas hasta dicha fecha, sin que la parte prestataria pueda reclamar la entrega de las cantidades pendientes."**

**SEGUNDA.- AMORTIZACION - PLAZO**

Este préstamo vencerá el día .....

El préstamo se reembolsará al Banco en el plazo máximo de .....(meses/años)..., a contar desde el día ..... (Indicar fecha fin de carencia de amortización)..., fecha en que finaliza el periodo de carencia y se inicia la amortización del capital, mediante el pago de ..... (número) ..... cuotas mensuales consecutivas, comprensivas de capital e intereses al tipo que resulte según lo estipulado en esta escritura.

Durante el período de carencia de amortización (preamortización), que comprende desde el día de hoy hasta la fecha anteriormente indicada en que se inicia la amortización de capital, el importe dispuesto del préstamo devengará intereses al tipo estipulado, que serán satisfechos por meses, el día ..... de cada mes, con fecha valor del mismo día o, si éste es inhábil, con fecha valor del siguiente día hábil. La fracción relativa al presente mes comprenderá el período que se inicia en el día de hoy y finalizará el día ..... (Indicar fecha de cobro de la primera liquidación de intereses).....

Al iniciarse el período de amortización de capital, las cuotas deberán ser satisfechas por meses vencidos, computándose los meses a partir de la fecha indicada.

Las liquidaciones durante el periodo de preamortización así como las cuotas de amortización mensuales serán abonadas mediante su adeudo, con fecha valor del mismo día o, si éste es inhábil, con fecha valor del siguiente día hábil, en la cuenta ..... abierta en la sucursal de ..... del Banco, a cuyo objeto presta en este acto su más firme autorización.

Las cuotas de amortización por principal e intereses se calcularán conforme a la fórmula que se indica a continuación. A título informativo, las cuotas calculadas sobre el tipo de interés inicial y plazo de amortización (excluido por tanto el período de carencia) serán de ..... euros cada una de ellas, si bien las mismas serán ajustadas en función del tipo de interés que corresponda en el período de que se trate.

**(ELIMINAR LA CONDICIÓN QUE SE CITA A CONTINUACIÓN CUANDO EL DÍA DE LA LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS Y EL DÍA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA COINCIDAN, EN CASO CONTRARIO, MANTENER)**

La primera liquidación, que vencerá el día .....(fecha vencimiento primera cuota)....., llevará incluida una liquidación complementaria por los intereses vencidos desde la firma de la presente escritura hasta el día.....,(fecha en que comienza el cómputo de las cuotas pactadas.)

La fórmula utilizada para el cálculo del importe de las cuotas citadas anteriormente será la siguiente:

$$A = \frac{c.i. (i+1)^n}{(i+1)^n - 1}$$

Siendo "A", el importe de cada cuota; "c", el capital pendiente; "i", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno, dividido por el número de pagos a efectuar cada año; y "n", el número de períodos mediante los que se ha de amortizar el préstamo, que resten hasta el vencimiento del mismo.

Asimismo, la alteración del tipo de interés en la forma pactada, supondrá la modificación de la cuota antedicha para el pago del préstamo, que se calculará en función de dicho tipo de interés desde el momento en que se produzca la variación en el tipo de interés inicialmente pactado.

La parte deudora podrá realizar entregas anticipadas, a cuenta del capital pendiente, siempre que aquellas alcancen, en cada caso, importes no inferiores a 5 por ciento del capital pendiente y se realicen en fecha coincidente con cualquiera de las fechas de liquidación.

Las entregas anticipadas darán lugar, en su caso, a las oportunas variaciones de las cuotas mensuales de intereses o mixtas de intereses y amortización del capital o en su caso, a modificar el plazo del préstamo sin variar las citadas cuotas, a elección del prestatario.

### **TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS**

A efectos de la determinación del tipo de interés aplicable al capital prestado, el plazo total del préstamo se divide en dos fracciones temporales. Durante la primera fracción el tipo de interés será fijo o invariable. Durante la segunda fracción temporal, el interés aplicable al préstamo será VARIABLE, al alza o a la baja. Todo ello de conformidad con lo que se establece en esta cláusula y en la cláusula TERCERA BIS.

#### **1.- PLAZO DE DURACIÓN DE LAS FRACCIONES TEMPORALES**

La primera fracción temporal, de interés invariable o fijo, se extenderá desde la firma de la presente escritura hasta el día ..... de ..... de ..... (VIGENCIA TIPO INTERÉS PRIMER PERIODO)

La segunda fracción temporal de interés variable, comprenderá desde el día siguiente al de la finalización de la primera hasta el día del vencimiento final del préstamo, y se dividirá en períodos ANUALES sucesivos de interés

fijo, salvo en su caso el último, que comprenderá la fracción de anualidad correspondiente hasta el vencimiento final del préstamo.

## **2.- TIPO DE INTERÉS APLICABLE A LA PRIMERA FRACCIÓN TEMPORAL**

El tipo de interés nominal para la primera fracción temporal será del .....TIPO DE INTERÉS INICIAL.... por ciento anual

En el supuesto de contratación por el deudor, a través de Deutsche Bank, S.A. Española, de un seguro de pagos protegidos con cobertura equivalente al importe del presente préstamo y siempre y cuando dicho seguro se mantenga en vigor durante la primera fracción temporal, el tipo de interés nominal referido en el párrafo anterior se verá reducido en ... puntos de bonificación durante esta primera fracción temporal. En consecuencia, el tipo de interés nominal aplicable durante la primera fracción temporal será del .... por ciento anual.

En el supuesto de que el citado seguro se cancelara durante los primeros treinta (30) días, el tipo de interés aplicable durante el resto de la primera fracción temporal será del ..... por ciento anual.

## **3.- FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE INTERESES APLICABLE A TODA LA DURACION DEL PRESTAMO.**

El interés se determinará por la fórmula de interés simple ( $i = c.r.t./36.500$ ) sobre el capital pendiente siendo "i" = los intereses devengados, "c" = el capital pendiente, "r" = el tipo de interés nominal y "t" = los días del periodo de liquidación. A estos efectos se entenderá que el año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir,  $365/12$ ), con independencia de que el año sea bisiesto o no.

## **TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE APLICABLE A LA SEGUNDA FRACCIÓN TEMPORAL**

### **1.- TIPO DE INTERES**

Para cada uno de los .....(VIGENCIA PLAZO INTERÉS VARIABLE)..... (...años/meses...) naturales siguientes, el tipo de interés nominal anual aplicable será el resultante de añadir el diferencial de ...(DIFERENCIAL BÁSICO)..... puntos al tipo de interés EURIBOR.

### **2.- BONIFICACIONES DEL TIPO DE INTERES**

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las revisiones correspondientes del tipo de interés, el diferencial pactado podrá verse reducido para el siguiente periodo anual de interés hasta un máximo de 1,30 puntos, a razón de 0,60 puntos por el cumplimiento del requisito de bonificación que se relaciona a continuación en primer lugar, de 0,50 puntos por el cumplimiento del requisito de bonificación que se relaciona en segundo lugar y de 0,10 puntos por el cumplimiento de cada uno de los requisitos de bonificación que se relacionan a continuación en tercero y cuarto lugar.

La fecha fijada para el cómputo del cumplimiento de requisitos de bonificación a efectos de la determinación del diferencial aplicable para cada nuevo periodo de interés se realizará conforme a lo establecido en el último párrafo de este apartado.

#### **a) BONIFICACION MAXIMA Y TIPO APLICABLE SIN BONIFICACION**

Por tanto, en el caso de que se cumplan de forma conjunta los cuatro requisitos de bonificación, el diferencial pactado de ...(DIFERENCIAL BÁSICO)... puntos se verá reducido en 1,30 puntos siendo de aplicación durante el siguiente período de interés, el diferencial de ... (DIFERENCIAL MÍNIMO)..

En caso de que no se cumpla ninguno de los requisitos de bonificación el diferencial a aplicar en el siguiente período de interés será el indicado en el primer párrafo de este apartado, esto es, el diferencial de **...DIFERENCIAL BÁSICO...** puntos.

## b) CALCULO DE LA BONIFICACION

En el caso de que se cumplan únicamente parte de los requisitos de bonificación, el diferencial aplicable se calculará teniendo en cuenta la bonificación correspondiente a cada uno de ellos, según se describe a continuación:

1. Bonificación de 0,60 puntos: Para obtener ésta bonificación será preciso que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones de bonificación a la fecha de revisión:

1.1 Que entre los prestatarios (o el prestatario si fuera único) se haya mantenido en Deutsche Bank, S.A. Española en una cuenta corriente, de la que al menos uno de los mismos sea titular:

- i. Una nómina domiciliada. A estos efectos se considerará recibida una nómina siempre que se haya tenido al menos un ingreso cada mes por transferencia o cheque en su cuenta en Deutsche Bank, S.A. Española, por importe superior a una cuota de préstamo.
- ii. Y al menos tres recibos domiciliados de periodicidad mensual, bimensual o trimestral correspondientes todos ellos a suministros básicos, tales como luz, agua, gas, teléfono, comunidad de propietarios y, que dichos recibos hayan sido cargados mensual, bimestral o trimestralmente en su cuenta.

1.2 Y que, al menos uno de los prestatarios, haya contratado a través de Deutsche Bank, S.A. Española, seguro de vida o seguro de amortización del préstamo por un importe mínimo equivalente al 70% del saldo vivo del préstamo y haya mantenido dicho seguro vigente durante la totalidad del período anual a considerar en cada revisión de tipo de interés.

En el caso de que alguno de los prestatarios (o el prestatario si fuese único) fuera mayor de 65 años, el Banco considerará cumplido el requisito incluido en este apartado 1.2.

2. Bonificación de 0,50 puntos: Para obtener ésta bonificación será preciso que entre los prestatarios (o el prestatario si fuera único) tengan contratadas al menos una tarjeta de débito y una tarjeta de crédito Deutsche Bank y hayan hecho uso de la/s tarjeta/s de crédito Deutsche Bank, en los últimos doce meses por un importe mínimo de 3.000 euros.

Se entenderá por uso de la tarjeta de crédito:

- en la modalidad de pago contado fin de mes, el importe cargado en cuenta al final de cada uno de los meses que se computen a estos efectos.
- en la modalidad de pago aplazado el saldo aplazado a fin de cada uno de los meses que se computen a estos efectos.

No se tendrán en cuenta las operaciones realizadas a débito con tarjeta de crédito, ni las realizadas con tarjeta de débito, ni los ingresos realizados en la propia tarjeta con anterioridad a la fecha de cargo.

En el caso de que los prestatarios (o el prestatario si fuera único) tengan contratadas varias tarjetas de crédito Deutsche Bank, el importe mínimo se calculará teniendo en cuenta la suma de los importes utilizados en cada una de ellas.

La concesión, renovación y mantenimiento de las tarjetas de crédito están sujetas a los criterios de riesgos del Banco en cada momento y a las condiciones pactadas en el contrato de tarjetas.

3. Bonificación de 0,10 puntos: Para obtener ésta bonificación será preciso que al menos uno de los prestatarios haya contratado a través de Deutsche Bank, S.A. Española, seguro de hogar sobre la/s vivienda/s hipotecada/s con un capital asegurado por el concepto de continente, por un importe mínimo equivalente al valor de la tasación del bien/es hipotecado/s, indicado en la cláusula Decimoprimer a), y haya mantenido dicho seguro vigente durante la totalidad del período anual a considerar en cada revisión de tipo de interés.
4. Bonificación de 0,10 puntos: Para obtener ésta bonificación será preciso que se hayan realizado por el/los prestatario/s aportaciones a un Plan de Pensiones comercializado por Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española, del/de los que sea/n titular/es alguno de los prestatarios(o el prestatario si fuese único), por un mínimo de 600 euros en el periodo de revisión (doce meses anteriores a la fecha de revisión).

En el caso de que alguno de los prestatarios (o el prestatario si fuese único) fuera mayor de 65 años, el Banco considerará cumplida esta condición y aplicará automáticamente esta bonificación de 0,10 puntos.

Para la determinación del cumplimiento de cada uno de los cuatro anteriores requisitos de bonificación, se considerará:

- en la primera revisión de tipo de interés con fecha **...VIGENCIA TIPO INTERÉS PRIMER PERIODO.....**, el plazo comprendido entre la fecha de firma de la presente escritura y el día **.(FECHA FIN 1ª REVISIÓN CUMPLIMIENTOS .....);**
- en las siguientes revisiones anuales, con fecha **... FECHA VENCIMIENTO RESTO REVISIONES TIPO DE INTERÉS.....** de cada año, el plazo de doce meses computados desde el **... FECHA INICIO CUMPLIMIENTO RESTO PERIODO.....** hasta el día **...FECHA FIN CUMPLIMIENTO RESTO PERIODO.....** inmediatamente anterior.

Como consecuencia de lo anterior, a efectos de cumplir cada uno de los anteriores requisitos, cualquier operación que se realice con posterioridad al día **...FECHA FIN CUMPLIMIENTO RESTO PERIODO....** de cada periodo de revisión, no se tendrá en consideración para la valoración del cumplimiento de requisitos en la revisión de tipo de interés a realizar con efecto el siguiente día **... FECHA VENCIMIENTO RESTO REVISIONES TIPO DE INTERÉS....**, sino para el posterior.

**La formalización del presente Préstamo Hipotecario no implica obligación alguna para la parte prestataria de suscribir los productos a los que se refiere ésta cláusula.**

### **3.- IDENTIFICACIÓN Y AJUSTE DEL TIPO DE INTERÉS O ÍNDICE DE REFERENCIA**

A los efectos del presente contrato, se entiende por EURIBOR la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo.

### **4.- FECHA DE CÁLCULO DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLE**

El tipo de interés ordinario a aplicar en cada periodo anual de la segunda fracción temporal será el que resulte de efectuar su cálculo en la forma convenida en este documento, el día uno del mes de **.....(FECHA MES DE REVISIÓN) .....** en que se realice la revisión, tomando como tipo de interés o índice de referencia el tipo de interés EURIBOR definido en el apartado 3 anterior, correspondiente a la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado del mes de **...(MEDIA EURIBOR MES DE).....** inmediatamente anterior.

Dicho índice de referencia se viene publicando por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y en su página web [www.bde.es](http://www.bde.es) en su apartado "Tipos de interés legales, EURIBOR, MIBOR y otros tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario" a lo largo del mes siguiente a aquel del que se toman los valores para su

cálculo, por lo que el índice de referencia aplicable al presente préstamo se publicará a lo largo del mes de **...(FECHA MES DE REVISIÓN).....** de cada año, que es el mes de revisión de tipo de interés. En el caso de que existiera alguna divergencia entre el índice de referencia que el Banco comunique y el publicado por el Banco de España, las cuotas correspondientes al nuevo periodo anual de interés se liquidarían tomando para su cálculo éste último.

En el supuesto en que el Banco de España por cualquier circunstancia no publicara durante el mes de revisión el índice de referencia EURIBOR indicado anteriormente, las cuotas del periodo anual correspondiente se liquidarán tomando para su cálculo como tipo de interés de referencia el último tipo de interés EURIBOR que se encuentre publicado en el Boletín Oficial del Estado a la fecha de revisión.

En cualquier supuesto en que el Banco de España por cualquier circunstancia no hubiera publicado en el Boletín Oficial del Estado el tipo de interés de referencia dentro de los seis meses naturales anteriores al día 1 del mes en que se realice la revisión, será de aplicación el tipo de interés sustitutivo.

El tipo de interés sustitutivo, en su caso, será el que resulte de efectuar su cálculo en la forma convenida en este documento, siendo el índice de referencia aplicable el que corresponda al último publicado el día 1 del mes inmediatamente anterior al inicio del período de aplicación del mismo o, en su defecto, el último publicado antes de dicho día.

## **5.- T.A.E. VARIABLE**

**a.) T.A.E. Variable para el supuesto de que no se cumplan ninguna de las condiciones de bonificación de tipo de interés establecidas, en el apartado 2 anteriormente indicado de la Estipulación Tercera Bis:**

En este supuesto, la Tasa Anual Equivalente (TAE Variable) es del **.....TAE.....** por ciento .

**b) T.A.E. Variable para el supuesto de que se cumplan a lo largo de la vida del préstamo la totalidad de las condiciones de bonificación de tipo de interés establecidas, en el apartado 2 anteriormente indicado de la Estipulación Tercera Bis:**

En este supuesto, la Tasa Anual Equivalente (TAE Variable) es del **.....TAE.....** por ciento .

El cálculo para la determinación de la T.A.E.Variable se ha realizado conforme al artículo 8 y Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (B.O.E. nº 65 del 16 de marzo de 2019) y conforme al artículo 31 y el Anexo V de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (B.O.E. nº 261 del 29 de octubre de 2011), modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril (B.O.E. nº 102 del 29 de abril de 2019) y desarrollada por la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España (B.O.E. nº 161 del 6 de julio de 2012) , partiendo del supuesto de que el contrato estará vigente durante el período de tiempo acordado y que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud en las condiciones y en los plazos acordados en el presente contrato .

La alteración del tipo nominal de interés y/o incumplimiento total o parcial de las condiciones establecidas en la cláusula Tercera Bis, dará lugar a la correlativa variación de la Tasa Anual Equivalente.

Las T.A.E.Variable arriba indicadas se han calculado bajo la hipótesis de que el índice de referencia no varía; por tanto, estas T.A.E.Variables variarán con las revisiones del tipo de interés.

**c) Coste Total de la Financiación:**

Se entiende por coste total de la financiación la suma de intereses, comisiones, primas de seguros y gastos de tasación derivados del presente préstamo.

**El coste total de la financiación con condiciones de bonificación asciende a .....**

**El coste total de la financiación sin condiciones de bonificación asciende a .....**

Para el cálculo del coste se ha tenido en cuenta el último Euribor publicado, a la fecha de firma de la presente operación.

## **6.- TIPO DE INTERÉS SUSTITUTIVO**

En el supuesto en el que el Banco de España por cualquier circunstancia no hubiera publicado en el Boletín Oficial del Estado el tipo de interés de referencia dentro de los seis meses naturales anteriores a la fecha fijada al efecto en el apartado 4 de la presente estipulación tercera bis, se aplicará para la siguiente fracción temporal el tipo de interés calculado, tomando como índice de referencia el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España que con periodicidad mensual se publica en el B.O.E. y que estarán también disponibles en la página electrónica del Banco de España, al que se adicionará un diferencial de .... puntos. Al tipo de interés así calculado se le aplicarán las condiciones de bonificación que parecen detalladas en el apartado 2. "Bonificaciones del tipo de interés", de la presente Cláusula.

El tipo de interés sustitutivo aplicable de acuerdo con las normas anteriores, regirá solamente un mes, salvo que siga sin publicarse el tipo de interés EURIBOR o, en su caso, las partes encuentren de común acuerdo un interés sustitutivo, en cuyo caso continuará hasta que pueda obtenerse el tipo de interés EURIBOR o las partes encuentren de común acuerdo un tipo de interés sustitutivo.

## **7.- VARIACIONES EN EL TIPO DE INTERES**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21, apartados 3 y 4, de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al presente préstamo, a tipo de interés variable, no le aplica un límite a la baja del tipo de interés. No obstante, el interés remuneratorio en ésta operación de préstamo a interés variable no podrá ser negativo.

## **8.- COMUNICACIÓN A LA PARTE DEUDORA DE LOS TIPOS DE INTERÉS APLICABLES**

En el supuesto de que por aplicación de lo estipulado en esta cláusula el tipo de interés correspondiente a cualquier período de la segunda fracción temporal, debiera modificarse el tipo de interés aplicable, el Banco comunicará dicho tipo resultante mediante notificación remitida a la parte deudora en papel, formato electrónico o en otro soporte duradero, con la antelación prevista en la ley aplicable. En dicha comunicación se incluirá el índice de referencia calculado sobre los valores diarios de los días con mercado del mes inmediatamente anterior. No obstante, conforme a lo previsto en el apartado 4 de la estipulación TERCERA BIS, en el caso de que existiera alguna divergencia entre el índice de referencia comunicado por el Banco y el publicado finalmente por el Banco de España, se aplicará éste último.

Al utilizarse para el cálculo del tipo aplicable el índice de referencia EURIBOR "referencia interbancaria a un año" definido en el Anejo 8, apartado 4 de la Circular 5/2012 de Banco de España, la parte prestataria podrá conocer las oscilaciones del mismo, y en consecuencia del tipo de interés aplicable al préstamo, ya que el Banco de España dará una difusión adecuada del mismo y, en todo caso, se publicará mensualmente en el Boletín Oficial del Estado.

Asimismo el prestatario podrá tener conocimiento del mismo a través de página web del Banco de España [www.bde.es](http://www.bde.es) en sus apartados "estadísticas" / "tipos de interés y tipos de cambio" / "Tipos de interés legales y del mercado hipotecario" / "Tipos de interés legales, EURIBOR, MIBOR y otros tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario" o en aquel o aquellos apartados que el Banco de España pudiera utilizar en sustitución del indicado.

## **9.- CANCELACION ANTICIPADA A INICIATIVA DE LA PARTE DEUDORA**

De no convenir al deudor el nuevo tipo de interés aplicable a cualquiera de los períodos en que se subdivida la fracción temporal sujeta a intereses variables, la parte deudora deberá comunicarlo al Banco dentro del plazo de treinta días naturales posteriores a la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable, quedando obligada en tal caso, a cancelar anticipadamente el importe pendiente del préstamo con sus intereses en un nuevo plazo de treinta días, contados a partir de la citada fecha, durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo vigente durante el período anterior.

## **10.- COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES**

A efectos de las comunicaciones entre las partes previstas en la presente disposición, se conviene que podrá utilizarse cualquier medio que permita tener constancia de su envío y recepción. Toda comunicación enviada por el Banco se realizará en papel, formato electrónico o en otro soporte duradero. Expresamente se declara válido el envío de un telegrama o de una carta certificada con acuse de recibo dirigidos al domicilio indicado como domicilio de notificaciones del prestatario en la estipulación novena.

## **CUARTA.- COMISIONES Y COMPENSACIÓN POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O PARCIAL**

### **1.- COMISION DE APERTURA**

El Banco percibirá una comisión de apertura de ..... euros, que el prestatario hace efectiva de una sola vez y a la firma del presente otorgamiento, mediante adeudo en cuenta apertura en el Banco a su nombre. La comisión de apertura engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo y otros similares inherentes a la actividad del prestamista ocasionados por la concesión del préstamo.

### **2.- COMPENSACION POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O PARCIAL**

Por cada una de las entregas, que en concepto de amortización parcial o total anticipada del préstamo realice el deudor, el Banco percibirá una compensación por reembolso o amortización anticipada que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco, de conformidad con lo descrito en los siguientes párrafos de este mismo apartado, con el límite del 0,15% sobre el capital reembolsado anticipadamente dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Dicha compensación se liquidará el día en que se practique la amortización.

En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del Banco, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15% del capital reembolsado anticipadamente durante los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo. En dicho supuesto de novación o subrogación, transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo, el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna. Dicha compensación se liquidará el día en que se practique la amortización.

A efectos de la presente cláusula, la pérdida financiera sufrida por el Banco se calculará, proporcionalmente, al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de 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 siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización de las cuotas será el de mercado aplicable al plazo restante desde el momento de amortización anticipada hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta el vencimiento del préstamo. El tipo de interés de actualización se



obtendrá de la suma de un índice y un diferencial. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, según sea el caso, que publicará el Banco de España. A dicho índice se añadirá un diferencial que se fija como la diferencia existente, en el momento de contratación del Préstamo, entre el tipo de interés del Préstamo y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta el vencimiento del préstamo. El diferencial así calculado es de ..... puntos.

### **3.- COMISION POR RECLAMACION**

Por la prestación por el Banco a la parte prestataria del servicio consistente en informar a la misma de forma personalizada del impago de cualquier cuota vencida y del importe que adeuda, advirtiéndole de las consecuencias perjudiciales derivadas de no abonar dicho importe al Banco, requerirle el pago en evitación de dichas consecuencias y proponer, en su caso, una refinanciación de la deuda, el Banco podrá percibir una comisión de treinta y cinco (35) euros, que se cobrará transcurridos dos (2) días desde la primera reclamación del impago que el Banco realice mediante llamada telefónica a la parte prestataria, siempre y cuando esta parte no haya regularizado su situación en el mencionado plazo de dos (2) días. El Banco no percibirá dicha comisión cuando el importe impagado sea igual o inferior al importe de la comisión. La comisión se devengará únicamente en el supuesto de cuotas impagadas en su totalidad, cuando el prestatario sea un consumidor.

Esta comisión no se reiterará en reclamación del mismo impago por gestiones adicionales realizadas por el Banco con el mismo fin, ni siquiera cuando, en el caso de impago en el tiempo, éste se prolongue en sucesivas liquidaciones. De forma adicional a la efectiva gestión de reclamación consistente en la llamada telefónica a la parte prestataria, el Banco podrá utilizar, a su elección, medios adicionales de información y de reclamación tales como la remisión de comunicaciones escritas al deudor por correo ordinario a su domicilio postal o a su dirección de correo electrónico o puestas a su disposición en banca online, SMS, notificaciones push o cualquier otro medio de comunicación admitido por las partes.

### **4.- COMISION POR MODIFICACION DE CONDICIONES**

En el supuesto de modificación de las condiciones contractuales o de las garantías se aplicará una comisión del 0,5 por ciento sobre la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento en el que la modificación tenga lugar. Como excepción, en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del Banco, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, será de aplicación la compensación por reembolso o amortización anticipada establecida en el segundo párrafo del apartado 2) (*"Compensación por reembolso o amortización anticipada total o parcial"*) de la presente estipulación cuarta.

En caso de que la modificación tenga por objeto únicamente la AMPLIACIÓN DE CAPITAL la comisión se aplicará sobre el capital ampliado.

En caso de que la modificación tenga por objeto únicamente la AMPLIACIÓN DE PLAZO se aplicará una comisión del 0,1 % de la cifra de capital pendiente de amortizar.

En caso de SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE DEUDOR se aplicará la comisión del 0,5 por ciento de la cifra de capital pendiente de amortizar.

La fecha valor de las comisiones y compensación por reembolso o amortización anticipada anteriormente indicadas será la del mismo día en que se efectúe la operación que dé lugar a las mismas.

### **QUINTA.- GASTOS E IMPUESTOS A CARGO DEL PRESTATARIO / HIPOTECANTE Y DEL BANCO.**

- La parte hipotecante y la deudora, de ser distintas, quedan obligadas al abono de los siguientes gastos:

- a) Los de tasación del inmueble hipotecado.
  - b) Los derivados de la conservación de la finca y del seguro de daños de la misma.
  - c) Los derivados del seguro de vida del prestatario, cuando fuere aplicable.
- El Banco satisfará:
- a) Los gastos de otorgamiento de la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria y el de las copias de la escritura que, en su caso, se emitan a solicitud del mismo.
  - b) El arancel de inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad.
  - c) Los gastos de gestoría correspondientes a la inscripción de la garantía hipotecaria.
  - d) El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) correspondiente a la constitución de hipoteca.

#### **SEXTA.- INTERESES DE DEMORA**

En el supuesto de que el prestatario demorase el pago de cualquier obligación vencida, y sin perjuicio de las facultades de resolución del préstamo pactadas en la presente escritura, el saldo debido devengará de forma automática, sin necesidad de reclamación o intimación alguna, intereses a favor del Banco, exigibles día a día y liquidables .....(mensualmente/trimestralmente)....., o antes si la mora hubiese cesado, de tres (3) puntos por encima del Tipo de Interés Aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago.

El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **SÉPTIMA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**

Al amparo de lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato de préstamo, pudiendo la entidad acreedora ejercitar cualesquiera de las acciones previstas en la Estipulación Novena en reclamación de la deuda vencida, en los siguientes supuestos:

- a) En el supuesto de que se verifique, que concurren de forma conjunta los siguientes requisitos:
  - a.i) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
  - a.ii) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
    - i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
    - ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

**a.iii)** Que el Banco haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

- b) En caso de no inscripción de la presente escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que se aprecien en ella, defectos subsanables o insubsanables y en todo caso, y cualquiera que sea su causa en el plazo de seis meses a partir del presente otorgamiento, o antes si el Sr. Registrador de la Propiedad extendiere nota de denegación o suspensión de la inscripción y siempre que sea por causa imputable únicamente a la parte deudora o por incumplimiento de obligaciones fiscales derivadas de transmisiones previas del/de los inmueble/es hipotecado/s.
- c) En el supuesto de que además de las cargas o derechos de terceros sobre la/s finca/s comprobadas por el Banco y el Notario autorizante reflejadas en la descripción de la/s finca/s de esta escritura y en la nota simple informativa del registro de la propiedad protocolizada en esta escritura, existan registralmente otras cargas o derechos de cualquier clase, de carácter preferente al de la hipoteca que se constituye en esta escritura, por causa imputable al titular/es de las finca/s hipotecada/s y de imposible conocimiento para el Banco, en el momento de otorgamiento del préstamo.
- d) En caso de incendio de la finca hipotecada si resultara destruida en la cuarta parte de su valor o deterioro de la misma, también de la cuarta parte de su valor, por cualquier otra circunstancia dependiente o no de la voluntad de su dueño, siempre que así resulte del informe de tasación emitido por entidad de tasación legalmente autorizada e independiente, y el prestatario hubiese sido requerido por el Banco para completar o sustituir la garantía con otros bienes hasta alcanzar el importe equivalente a la disminución del valor de la garantía y transcurridos 60 días, desde la recepción de dicho requerimiento, no hubiese cumplido con dicha obligación.

En caso de siniestro del bien hipotecado y para la percepción del importe de las indemnizaciones de todo tipo que pudieran corresponder, por razón del inmueble hipotecado, será preciso el consentimiento del acreedor hipotecario, facultando el Prestatario al Banco para que, de mutuo acuerdo, se adopten las medidas oportunas para asegurar que las indemnizaciones percibidas se destinan a la reconstrucción del inmueble hipotecado.

- e) En caso de arrendamiento de la finca que se hipoteca, si se trata de:
  - vivienda excluida del principio de purga en la ejecución forzosa, por cifra que no cubra la cuota de amortización más los gastos e impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la entidad prestadora.
  - inmueble destinado a uso distinto del de vivienda, por cifra que no cubra la cuota de amortización más los gastos e impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la entidad prestadora.
- f) Cuando se compruebe falseamiento, ocultación o incorrección en los datos o documentación aportada por la parte prestatario y/o fiadores que hayan sido determinantes en la evaluación de la solvencia y capacidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente préstamo.
- g) En cualesquiera otros supuestos que puedan preverse en la normativa imperativa en vigor en el momento en que se verifique el incumplimiento.

## **OCTAVA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

Además de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada de la parte prestataria, y de los fiadores ..... constituye hipoteca voluntaria sobre las fincas descritas en la parte expositiva de esta escritura a favor del Banco en garantía del:

- **capital prestado** de ..... euros (**IMPORTE EN LETRA**),
- del pago de **intereses remuneratorios** que, a efectos meramente hipotecarios, se fijan en un tipo de interés máximo que será el inicial pactado en esta escritura de ..... por ciento anual más ..... puntos, o sea en total, de ..... **por ciento anual**, hasta la cantidad máxima de ..... euros (**IMPORTE EN LETRA**).
- del pago de **intereses moratorios** devengados al tipo pactado en la estipulación sexta, al tipo máximo a efectos hipotecarios del ..... **por ciento anual**, hasta la cantidad máxima de ..... euros (**IMPORTE EN LETRA**). No obstante, y en virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, y en caso de que el préstamo fuera concluido por persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre inmueble para uso residencial, dichos intereses de demora serán el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en que aquel resulte exigible.
- y de la cantidad de ..... Euros (**IMPORTE EN LETRA**) que se fijan para **costas y gastos**. En todo caso, en el supuesto de ejecución, si la/s finca/s hipotecada/s mantuviera/n el carácter de vivienda habitual, las costas no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame.

▪ El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de inmueble de uso residencial.

Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo es la adquisición de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo no es la adquisición de vivienda habitual

Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura no tiene el carácter de vivienda habitual

...Si hubiera más de una finca...

A efectos hipotecarios, las fincas hipotecadas responderán de las siguientes cantidades:

- La finca descrita bajo el apartado ..... de la exposición I, que antecede, de la cantidad de ..... Euros de principal, de ..... Euros para costas y gastos, más la cantidad de ..... euros de intereses remuneratorios y la cantidad de ..... euros de intereses moratorios ambos a los tipos máximos fijados en el apartado anterior. En todo caso, en virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, y en caso de que el préstamo fuera concluido por persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre inmueble para uso residencial, dichos intereses de demora serán el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en que aquel resulte exigible

Asimismo en el supuesto de ejecución, si la/s finca/s hipotecada/s mantuviera/n el carácter de vivienda habitual, las costas no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame.

▪ El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de inmueble de uso residencial.

Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo es la adquisición de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo no es la adquisición de vivienda habitual

**Elegir una opción y eliminar la que no proceda**

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura no tiene el carácter de vivienda habitual

La finca descrita bajo el apartado ..... de la exposición I, que antecede, de la cantidad de ..... Euros de principal, de ..... Euros para costas y gastos, más la cantidad de ..... euros de intereses remuneratorios y la cantidad de ..... euros de intereses moratorios ambos a los tipos máximos fijados en el apartado anterior. En todo caso, en virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, y en caso de que el préstamo fuera concluido por persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre inmueble para uso residencial, dichos intereses de demora serán el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en que aquel resulte exigible

Asimismo en el supuesto de ejecución, si la/s finca/s hipotecada/s mantuviera/n el carácter de vivienda habitual, las costas no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame.

- o El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de inmueble de uso residencial.

**Elegir una opción y eliminar la que no proceda**

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo es la adquisición de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo no es la adquisición de vivienda habitual

**Elegir una opción y eliminar la que no proceda**

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura no tiene el carácter de vivienda habitual

En el supuesto de que la finca objeto de hipoteca deje de tener el carácter de vivienda habitual, el prestatario se obliga a informar de forma expresa a Deutsche Bank de dicha circunstancia a los efectos previstos en la normativa vigente de protección a los deudores hipotecarios.

## **NOVENA.- EJERCICIO DE ACCIONES**

### **1.- EJECUCION DE LAS CUOTAS VENCIDAS E IMPAGADAS.**

La entidad acreedora podrá ejercitar acciones en reclamación de la deuda vencida, en el caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, en el supuesto de que se verifique que concurren de forma conjunta los requisitos indicados en el apartado a) de la estipulación séptima anterior ("Causas de vencimiento anticipado").

### **2.- EJECUCION AL VENCIMIENTO PACTADO Y EN EL SUPUESTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**

Asimismo la entidad acreedora podrá reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses a su vencimiento y en los supuestos de vencimiento anticipado del préstamo convenido.

Sin perjuicio de la acción personal o de cualquier otra que corresponda a la entidad acreedora para la efectividad de sus derechos, la reclamación judicial, para el cobro de la deuda, en su caso, podrá hacerla valer la entidad acreedora, por el procedimiento declarativo ordinario, por el procedimiento ejecutivo general regulado en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el procedimiento ejecutivo hipotecario regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o por el procedimiento extrajudicial, para lo que las partes intervinientes tasán las fincas hipotecadas, para que sirva de tipo en las subastas de todos y cada uno de los procedimientos citados, en la cantidad de:

**...Si hubiera más de una finca...**

La finca A del expositivo primero en ..... euros.

La finca B del expositivo primero en ..... euros.

Se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida por las partes en el presente contrato.

A efectos de notificaciones se fija como domicilio de la parte hipotecante, (..... si fuere distinta de la prestataria o deudora .....), el de ....., que se entenderá subsistente hasta que no se comunique otro distinto al Banco de modo fehaciente, (..... y el de la parte deudora, el figurado en la comparecencia de la presente escritura.....).

#### **NOVENA BIS.- EJECUCION EXTRAJUDICIAL**

Conforme a lo dispuesto en la estipulación anterior, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos y de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.858 del Código Civil, el Banco podrá instar la venta extrajudicial prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

A los efectos anteriores y conforme a lo dispuesto en el artículo 234 del Reglamento Hipotecario, el/los hipotecante/s designa/n como mandatario para que en su día otorgue la escritura de venta en representación de aquel/los, al propio acreedor mediante cualquiera de sus apoderados.

El valor de tasación de las fincas fijado por los contratantes para que sirva de tipo en la subasta y el/los domicilio/s señalados para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la estipulación novena anterior, que se tienen por reproducidos en la presente estipulación.

La/s vivienda/s hipotecada/s tendrá/n el carácter que se le/s atribuye/n en la cláusula octava anterior.

#### **DÉCIMA.- ENAJENACIÓN DEL CRÉDITO**

El Banco se reserva, en lo que sea menester, la facultad de transferir a cualquier persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de notificación de la cesión o transferencia a la parte deudora, siempre que la parte deudora no tenga la consideración de consumidor. En caso de que la parte deudora, fiadores o garantes hipotecantes tuviera/n la condición de consumidor/es, se comunicará la cesión del crédito.

#### **DECIMOPRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE DEUDORA E HIPOTECANTE**

Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada:

- a) A conservar con la diligencia de un padre de familia la finca que se hipoteca, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del Banco, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o le priven de su derecho de propiedad, así como tener al corriente de pago todos los tributos, impuestos, tasas, contribuciones y, en su caso, gastos de comunidad, que graven o recaigan sobre la propiedad o posesión de la finca hipotecada.
- b) De acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 716/2009, a tener asegurada contra incendios, rayo, explosiones y daños, durante la vigencia de este contrato, en compañía de notoria solvencia, por una suma que coincida exactamente con el valor de tasación, excluido el valor del suelo, de .....euros , que figura en el certificado de tasación y para el caso de siniestro concede poder al Banco para que en su nombre, pueda reclamar y percibir de la aseguradora la indemnización a que haya lugar, la cual podrá fijar y liquidar y con ella hacerse pago del crédito, de los intereses debidos y de los gastos motivados por dicha reclamación, devolviendo después a la parte deudora el saldo si lo hubiere.

El contrato de seguro deberá regular mecanismos de revalorización de la suma asegurada para garantizar el valor total de reposición a nuevo del inmueble en cada momento.

La parte prestataria queda obligada, conforme a lo estipulado en el artículo 40 de la Ley del Contrato de Seguro, a comunicar inmediatamente a la aseguradora la constitución de la hipoteca, con inserción en el contrato de seguro de la cláusula de cesión de derechos sobre la indemnización a favor del Banco.

De acuerdo con el artículo 41 de la Ley de Contrato de Seguro, el Banco podrá pagar la prima impagada por el tomador del seguro o por el asegurado, en caso de notificación de impago por parte de la aseguradora. En tal caso, la parte prestataria faculta al Banco para que proceda al cargo de la prima pagada por éste en la cuenta corriente asociada al presente préstamo hipotecario.

La parte prestataria deberá justificar documentalmente la contratación del seguro contemplado en el apartado b) en el momento de otorgamiento del presente préstamo hipotecario, debiendo constar como fecha de efecto de ese seguro la fecha del presente otorgamiento.

En el supuesto de que no se facilite dicha justificación o de que no se mantenga la contratación del seguro durante la vigencia del presente contrato de préstamo en las condiciones estipuladas en esta cláusula, la parte prestataria faculta expresamente al Banco para que éste suscriba, bien como tomador por cuenta ajena o en nombre y representación del prestatario, el seguro y proceda al cargo de la prima y del coste de la tasación actualizada que, en su caso, pueda requerir el Banco en la cuenta corriente asociada al préstamo hipotecario.

El Banco podrá solicitar a los deudores la justificación documental del seguro contemplado en el presente apartado.

## **DECIMOSEGUNDA.- EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

La hipoteca se extenderá no solo a las accesiones, mejoras e indemnizaciones por siniestro o expropiación, a que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, sino también a cualquier clase de agregación de terrenos y construcción de nuevas edificaciones; a los muebles colocados permanentemente en las fincas, frutos, y rentas vencidas y no satisfechas, del artículo 111; con las excepciones que para los muebles y mejoras costeadas por tercer poseedor, se excluyen en el artículo 112 de la misma Ley.

También se extenderá a los excesos de cabida de las fincas hipotecadas que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, de acuerdo con lo previsto en el artículo 215 del Reglamento Hipotecario. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes podrá renunciar expresamente la parte acreedora al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento.

### **DECIMOTERCERA.- ENTREGA DEL CONTRATO**

La parte deudora tendrá a su disposición en el despacho del Notario autorizante de esta escritura, en el término de diez días hábiles, copia de la misma, declarándose con tal prevención plenamente satisfecha de su derecho, si lo tuviere conforme a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, a la entrega del contrato y exonerando al Banco de cualquier otra obligación en tal sentido.

### **DECIMOCUARTA.- ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA**

Para los casos previstos en las Leyes Hipotecarias y de Enjuiciamiento Civil, los hipotecantes conceden al Banco acreedor la administración y posesión de las fincas que se hipotecan, con expresa facultad para administrarlas y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo y al de honorarios de administración que sean procedentes.

### **DECIMOQUINTA.- COPIAS**

La parte hipotecante autoriza desde este momento al Banco, de forma irrevocable, para:

- (i) que pueda solicitar y obtener del Notario autorizante, o su sucesor en el protocolo, cuantas copias de esta escritura pública sean a su juicio necesarias, sin perjuicio de la primera copia expedida a instancia del Banco
- (ii) que las segundas copias que de esta Escritura pueda solicitar el Banco, incluso parciales, tengan carácter ejecutivo y así se haga constar en la nota de expedición de las mismas.

### **DECIMOSEXTA.- INSPECCIÓN DE LA FINCA**

El dueño de la finca hipotecada concede al Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española, por medio de las personas que éste designe, la facultad de inspeccionar las fincas hipotecadas, a fin de comprobar su estado de conservación y destino.

### **DECIMOSÉPTIMA.- ACEPTACIÓN**

Los señores representantes del Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española aceptan la hipoteca constituida a favor del mismo, y todos los comparecientes en la calidad con que intervienen, cuanto ha sido convenido y otorgado en esta escritura.

### **DECIMOCTAVA.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LOS PRESTATARIOS Y SOLIDARIDAD ENTRE LOS MISMOS**

La responsabilidad patrimonial asumida por el/los prestatario/s frente a Deutsche Bank, S.A.E., como consecuencia del presente Préstamo Hipotecario es de carácter universal lo que implica que responde/n del pago del Préstamo no sólo con su vivienda, sino con todos sus bienes presentes y futuros, conforme a los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1911 del Código Civil.

En el caso de ser dos o más los prestatarios, todas las obligaciones que contraen por ésta Escritura son solidarias, lo que implica que cada prestatario responderá de la totalidad de la deuda derivada del Préstamo, pudiendo el Banco reclamar directamente a cualquier prestatario por el total de la deuda, no estando obligado a dividirla entre ellos, a partes iguales.

El Banco queda autorizado para abonar en la cuenta corriente asociada al préstamo las cantidades que le sean entregadas o remitidas a nombre de uno sólo de los prestatarios.



## **DECIMONOVENA.- TRANSMISION DE LA FINCA HIPOTECADA Y SUBROGACION EN LA DEUDA DERIVADA DEL PRESTAMO HIPOTECARIO**

En el caso de venta o enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, únicamente se entenderá aceptada la subrogación del nuevo titular en todas las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario si el Banco consintiera expresamente dicha subrogación, una vez cumplidos los requisitos previstos en la normativa aplicable y en especial, en la Disposición adicional séptima de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

## **VIGESIMA.- DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL PRESTATARIO**

La parte prestataria designa la siguiente dirección como correo electrónico para la práctica de las comunicaciones a efectuar por el Notario y Registrador/es de la Propiedad, en virtud de lo estipulado en la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: .....dirección correo electrónico.....

Asimismo, la parte prestataria acepta expresamente la realización, por parte del Banco, de las comunicaciones derivadas del presente Contrato en la dirección de correo electrónico indicada anteriormente.

## **CLÁUSULA ADICIONAL PRIMERA.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO**

D. .... con domicilio en ..... calle ..... núm. ...., y con D.N.I. / C.I.F. núm. ...., D. .... con domicilio en ..... calle ..... núm. .... y con D.N.I. / C.I.F. núm. ...., afianzan solidariamente con la parte prestataria todas las obligaciones que los mismos contraen por la escritura que antecede, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa, en todo caso, en razón a la más completa solidaridad, a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo todos los fiadores y cada uno de ellos por el total de las obligaciones garantizadas. Con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones y modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en esta Escritura, y que pesan sobre los deudores principales, por lo cual esta fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas, directa o indirectamente, en el presente contrato y de cuantas las noven o sustituyan.

Para el supuesto que la acción ejecutiva se dirija contra los fiadores, se pacta expresamente que, a los efectos previstos en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, último párrafo, bastará que el Banco acredite haberles notificado previamente el saldo deudor en los domicilios figurados en esta Escritura que expresamente se designan a tal efecto.

En la presente Escritura de Préstamo Hipotecario se recoge cláusula de fianza solidaria por la que el/los fiador/es solidarios se obligan a responder de la totalidad de la deuda derivada de la presente operación, en caso de impago de la misma por parte del deudor, con todos sus bienes presentes y futuros, incluyendo la renuncia a los beneficios de orden, excusión y división.

La renuncia a los beneficios de orden, excusión y división implica que cada fiador responderá de la totalidad de la deuda, pudiendo el Banco reclamar directamente a cualquier fiador, sin tener que reclamar previamente al prestatario ni embargar previamente bienes del mismo y, en caso de que existan varios fiadores de la misma deuda, el Banco no estará obligado a dividirla entre ellos a partes iguales, pudiendo reclamar la totalidad de la deuda a cualquiera de ellos.