

## **CONDICIONES GENERALES “PRESTAMO HIPOTECARIO PROMOTOR MODELO GENERAL”**

Identificador Depósito: 28065-20190039385-30

### **CLAUSULAS**

#### **PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO.-**

Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española (en adelante el Banco), concede un préstamo a ..... (en adelante, el Prestatario) con carácter solidario, por la cantidad de ..... **Euros** (.....), destinado a financiar parcialmente la construcción de la promoción de ..... viviendas ..... (*incluir descripción/detalle promoción viviendas*)....., excluido el coste del suelo.

La disponibilidad del presente préstamo se realizará de la siguiente forma:

1º.- El importe de ..... **Euros**, a la firma de la presente escritura, mediante el abono en la cuenta número....., abierta en la sucursal de ..... de Deutsche Bank, S.A.E. a nombre de ..... , que la parte prestataria declara haber recibido.

2º.- El importe de ..... **Euros**, mediante la disposición del ... % de cada una de las certificaciones de obra realizadas en la construcción de la finca descrita en el apartado primero del Exponendo primero anterior, a la entrega por la parte prestataria al Banco de cada correspondiente certificación, siempre que las mismas se encuentren debidamente visadas por el Arquitecto-Técnico que suscribe el proyecto que acompañan como soporte documental, así como por la Sociedad Tasadora .....

3º.- El resto, esto es, el importe de ..... **Euros**, después de la entrega al Banco de la licencia de primera ocupación, y a medida que la prestataria enajene cada una de las fincas objeto de esta hipoteca y los nuevos titulares se subroguen en las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario, de acuerdo con lo previsto en la cláusula Decimoséptima de esta escritura, en proporción a la responsabilidad por principal establecida para cada una de ellas.

La última entrega de fondos, hasta completar la cantidad total de este préstamo de ..... Euros, ha de realizarse necesariamente **antes del día .... de ..... de.....** 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

De las disposiciones contenidas en los apartados 2º y 3º citados, se formalizarán actas notariales de entrega y recepción de esa parte del Préstamo, por cada tramo de ..... Euros de disposición, que deberán ser debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

#### **PRIMERA BIS.- CONDICIÓN SUSPENSIVA A LA ENTREGA DE LOS IMPORTES.-**

La efectividad de la primera y sucesivas entregas de las cantidades objeto del préstamo quedará condicionada a que por la parte prestataria se acredite al Banco, Deutsche Bank, S.A.E., haber sido inscrita la primera copia de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, y, por tanto constituidas las garantías en la misma pactadas sobre las fincas descritas en el Expositivo I, sin ninguna carga, mención, ni limitación del dominio o gravamen de clase alguna preferente al préstamo en su favor ahora establecido, extremos éstos que habrán de acreditarse mediante la presentación de una certificación registral librada con posterioridad a la inscripción de este instrumento y en la que, además, conste que en el momento de practicarse ésta no apareciera pendiente de despacho ningún otro documento relativo a dicho inmueble ni a sus propietarios.

La condición suspensiva anteriormente establecida se entenderá incumplida cuando la certificación registral anteriormente aludida resulte positiva en cualquiera de los extremos detallados. Sin perjuicio de todo ello, se especificará en la certificación, para información de la Entidad prestamista, la naturaleza y características de las

cargas, gravámenes y limitaciones existentes. El Banco, en cuyo interés se establece la expresada condición, podrá renunciar total o parcialmente a ella, sin declaración explícita, mediante la entrega de todo o parte de los fondos de las disposiciones del presente préstamo.

## **SEGUNDA.- PLAZO Y AMORTIZACION.-**

La duración de este préstamo será de un máximo de ... meses contados a partir del día ..... inmediatamente posterior a la fecha de la presente escritura, Por tanto el vencimiento máximo del préstamo será el día ... de ... de.....

De estos meses, los ... primeros serán de carencia de pago de capital o pre-amortización y los ... últimos de amortización.

No obstante, el período de pre-amortización se acortará y quedará eliminado, si antes de finalizar se produce la subrogación del adquirente conforme se indica en esta escritura, en cuyo caso el préstamo entrará directamente en amortización.

## **DERECHO DE OPCIÓN:**

En la primera transmisión de cada una de las fincas que en esta escritura se hipotecan, los adquirentes de dichas fincas, cuando se subroguen en la parte del préstamo e hipoteca con la que resulte gravada la finca adquirida, podrán optar entre:

- A) Mantener el plazo de amortización antes pactado, es decir el figurado al principio de esta estipulación.
- B) Un plazo a determinar en el momento de la subrogación con un máximo de ... meses, a partir de dicha fecha, dentro del vencimiento máximo fijado en el día ... de ... de .....

## **AMORTIZACION:**

Durante el período de carencia de amortización (pre-amortización), que comprende desde el día de firma de la presente escritura hasta la fecha en que se inicia la amortización de capital, el importe dispuesto del préstamo devengará intereses al tipo estipulado, que serán satisfechos por trimestres el último día ... de cada trimestre, esto es, el ... de marzo, el ... de junio, el ... de septiembre o el ... de diciembre, o el siguiente día hábil si es festivo. La fracción relativa al presente trimestre comprenderá el período que se inicia en el día de hoy y finalizará el día .... de .... de .....

Durante el período de amortización, el préstamo se reembolsará al Banco mediante el pago por meses vencidos de cuotas de ..... Euros, comprensivas de capital e intereses, computándose los meses a partir del día ... del mes siguiente a la fecha en que se efectúe la subrogación o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo de pre-amortización previsto en ésta escritura. La cuota antedicha se ha calculado sobre la base de que se haya dispuesto de la totalidad del capital del préstamo utilizando el tipo de interés aplicable a fecha de firma, debiendo ajustarse las cuotas a aplicar en cada momento al capital dispuesto y al interés aplicable en las fechas correspondientes.

Al iniciarse el período de amortización de capital, las cuotas mensuales serán pagaderas también el día ... de cada mes o el siguiente día hábil si es festivo, atendiéndose por la parte deudora los documentos que el Banco expedirá al efecto.

En el supuesto que se produzca la venta de las fincas a terceros que se subroguen en el préstamo, para el cómputo de las cuotas de los nuevos préstamos subrogados, se tomará como inicio el día 1 del mes siguiente a la efectividad de la subrogación para el Banco, de modo que la primera cuota, que se pagará el día 1 del segundo mes siguiente a la subrogación, llevará incluida una liquidación complementaria por los intereses vencidos desde la fecha de subrogación hasta el día señalado en que comienza el cómputo de las cuotas pactadas. Ello, salvo cuando se realizara la subrogación en día 1 de mes en cuyo caso el cómputo se iniciaría ese mismo día y la primera cuota se pagaría el día 1 del mes siguiente a la subrogación.

La cuota citada anteriormente se revisará para sucesivos períodos de interés, en función de las opciones elegidas, en el caso de que se haya ejercitado opción de plazo, y en función del tipo de interés correspondiente al período de que se trate.

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

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

Siendo "A", el importe de cada cuota; "c", el capital prestado; "i", el tanto por uno dividido por el número de pagos a efectuar cada año; y "n", el número de períodos totales mediante los que se ha de amortizar el préstamo.

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.

### **AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:**

La parte deudora podrá realizar entregas anticipadas, a cuenta del capital pendiente..

Para ello, la parte prestataria deberá comunicar por escrito al Banco su intención de efectuar una amortización anticipada. El Banco facilitará a la parte prestataria, en el plazo máximo de tres días hábiles, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar la opción de reembolso anticipado (minoración de cuota o reducción de plazo).

Conforme a la elección de la parte prestataria, 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.

La parte prestataria tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá/n el/los contrato/s de seguro accesorio/s al de préstamo de el/los que sea beneficiario el Banco, salvo que la parte prestataria comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la prima no consumida por parte de quien la percibió.

Los pagos deberán domiciliarse en una oficina de DEUTSCHE BANK, Sociedad Anónima Española que designe el deudor.

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

A efectos de la determinación del tipo de interés porcentual aplicable al capital prestado, el plazo total del préstamo se divide en dos fracciones temporales de tipo de interés, en las que el interés aplicable al préstamo será variable, al alza o a la baja, de conformidad con lo que se establece en esta cláusula:

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

La primera fracción temporal, de interés variable, correspondiente al período promotor se extenderá durante todo el período que comprende desde la firma de la presente escritura hasta el momento en que se produzcan las correspondientes subrogaciones o hasta la finalización del plazo de preamortización del préstamo si las correspondientes subrogaciones no se hubieren producido durante el plazo de preamortización, y se dividirá en

períodos ... trimestrales..., sucesivos de interés fijo, salvo en su caso el último, que comprenderá la fracción del ...trimestre... correspondiente hasta el momento en que se produzcan dichas subrogaciones, y salvo el primero, de acuerdo con lo establecido en la estipulación segunda.

La segunda fracción temporal de interés variable, correspondiente al período de compradores subrogados, o a falta de subrogación a partir de la fecha de finalización del periodo de preamortización, comprenderá desde el día en que se produzca cada una de las subrogaciones hasta el día del vencimiento final del préstamo, y se dividirá en períodos ...anuales ...sucesivos de interés fijo, salvo el primero. En el caso de que las subrogaciones se produzcan en día diferente al 1 de mes, comprenderá el período de tiempo desde el día de la subrogación hasta transcurrido un año desde el día 1 inmediatamente posterior al mismo; y en su caso el último, que comprenderá la fracción de anualidad correspondiente hasta el vencimiento final del préstamo.

## **2. TIPO DE INTERÉS DE LA PRIMERA FRACCIÓN TEMPORAL: PERIODO PROMOTOR.**

El tipo de interés nominal para la primera fracción temporal inicialmente será del ... % por ciento anual, y será variado con periodicidad ...Trimestral..., coincidiendo siempre con el inicio de un nuevo período de devengo de intereses.

Dicha variación se realizará tomando como referencia el EURIBOR calculado en la forma que a continuación se expondrá y el tipo que se determine será aplicable durante todo el nuevo período de devengo de intereses. En todo caso el tipo de interés nominal anual aplicable será el resultante de añadir el diferencial de ..... puntos al tipo de referencia EURIBOR.

### **2 a).- DEFINICION.-**

A los efectos de la presente fracción temporal, se entiende por EURIBOR el tipo de interés anual para depósitos en euros por un plazo de ...tres meses... que aparezca en las pantallas "EURIBOR=" o "MBOR" de REUTERS, dos días anteriores hábiles en TARGET y calculado sobre la base de 360 días, aproximadamente a las 11:00 a.m. de Bruselas del día en que se calcula en virtud de lo previsto en este documento.

Se entiende por días hábiles en "TARGET" aquellos días en los que se efectúen pagos en euros en el sistema denominado Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer, es decir, todos los días del año excepto sábados, domingos y aquellos días festivos que en cada momento se establezcan.

### **2 b).- TIPO INTERES 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 2 c) siguiente, 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.

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.

### **2. c) FECHA DE CÁLCULO DEL TIPO DE INTERÉS APLICABLE**

Tanto el tipo de interés ordinario como el sustitutivo, en su caso, a aplicar en cada período trimestral, será el que resulte de efectuar su cálculo, según las formas establecidas, el día hábil anterior al inicio de cada período de interés de ésta primera fracción temporal.

El tipo de interés sustitutivo, en su caso, será el que resulte de efectuar su cálculo en la forma convenida en éste 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.

#### **2.d).- FORMULA CALCULO DE INTERES:**

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.

#### **2. e) T.A.E.Variable:**

A efectos informativos la Tasa Anual Equivalente (TAE Variable) es del ... 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 presente Estipulación dará lugar a la correlativa variación de la Tasa Anual Equivalente.

La T.A.E. Variable arriba indicada se ha calculado bajo la hipótesis de que el índice de referencia no varía; por tanto, ésta T.A.E. Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

#### **2.f).- VARIACIONES EN EL TIPO DE INTERES**

Para la primera fracción temporal de interés variable, el 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.

#### **2. g) COMUNICACIÓN A LA PARTE DEUDORA DE LOS TIPOS DE INTERÉS APLICABLES**

El Banco comunicará a la parte acreditada el nuevo tipo de referencia hallado de acuerdo con lo establecido en los párrafos anteriores, el tipo resultante y su fecha de efectividad. Igualmente en dicha comunicación se incluirá la T.A.E. (Tasa anual equivalente) correspondiente al tipo de interés nominal notificado. Con independencia de cualquier otro medio fehaciente que pueda utilizar, se considerará que Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española, cumple correctamente el indicado deber de comunicación mediante el envío de una carta, conteniendo los datos anteriormente citados, dirigida a la parte acreditada en el domicilio fijado en esta escritura. También será válida la notificación efectuada al acreditado vía telefax u ordenador, cuando el Banco y el Cliente hayan acordado expresamente dichos sistemas.

Los fiadores, relevan al Banco de dirigirles cualquier comunicación de variación de los tipos de interés aplicables en cada momento.

#### **2.h).- 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 subdivide 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 quince días, contados a partir de la citada fecha, durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo vigente durante el período anterior.

Cuando se dieran las circunstancias expuestas en el párrafo anterior, transcurrido el indicado plazo de quince días sin que se hubiere cancelado el préstamo, el Banco podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el principal, los intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite.

### **3. TIPO DE INTERÉS DE LA SEGUNDA FRACCIÓN TEMPORAL: PERIODO COMPRADORES SUBROGADOS.**

#### **3.a) TIPO DE INTERÉS**

Para la segunda fracción temporal, el tipo de interés nominal anual aplicable será el resultante de añadir ... puntos porcentuales al tipo de interés EURIBOR.

#### **3.b) BONIFICACIONES DEL TIPO DE INTERÉS**

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 a continuación 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.

#### **3.b.1.) BONIFICACIÓN MÁXIMA Y TIPO APLICABLE SIN BONIFICACIÓN**

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.

#### **3.b.2) CÁLCULO DE LA BONIFICACIÓN**

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 esta 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 él/los mismos sean titulares:
    - 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 mínimo de 2.000 euros en el caso de un solo prestatario o de 3.000 euros si hubiera dos o más prestatarios.

- ii. Y al menos tres recibos domiciliados de periodicidad mensual, bimestral 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 esta 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 esta 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 Décimo primera b), 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 esta bonificación será preciso que se hayan realizado por el/los prestatario/s aportaciones a 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.

En caso de que la parte prestataria sea una persona jurídica se entenderá sustituida la condición de bonificación relativa a la contratación de un seguro de vida o de amortización del préstamo por la siguiente condición:

- La suscripción de Fondos de Inversión, por parte de alguno de los prestatarios, en los últimos doce meses, y por un importe mínimo equivalente a 3.000 euros, siempre que los mismos sean comercializados por Deutsche Bank, S.A. Española.

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

- Para la primera revisión de tipo de interés, el plazo comprendido entre la fecha en la que se contabilice la subrogación a nombre de los nuevos prestatarios y el último día del décimo mes, contado a partir de la fecha de pago de la primera cuota. La revisión de tipo de interés se realizará siempre transcurrido al menos un mes desde la finalización del plazo que se tiene en cuenta para el cumplimiento de los anteriores requisitos.
- Para las siguientes revisiones anuales, el plazo de doce meses se computará desde la finalización del periodo considerado en la revisión anterior, hasta el último día del segundo mes anterior a aquel en el que se produce la revisión de tipo de interés en cada anualidad.

Como consecuencia de lo anterior, cualquier operación que se realice con posterioridad al día en que finalice el plazo tenido en consideración, en un periodo de revisión, esto es cualquier operación que se realice en el mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión de tipo de interés, no se tendrá en cuenta para la valoración del cumplimiento de condiciones en la revisión inmediata, sino para la siguiente.

La subrogación de el/los comprador/es de la vivienda en el presente préstamo hipotecario no implica obligación alguna para la parte prestataria de suscribir los productos a que se refiere esta cláusula.

### **3 c) DEFINICION DE EURIBOR**

A los efectos del presente contrato, se entiende por EURIBOR la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor® 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.

### **3 d).- 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 3 e) siguiente, 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 aparecen detalladas en el apartado 3.b). "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.

### **3 e).- 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 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 c) de la presente Estipulación, correspondiente a la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado del mes 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 la 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 periodo de aplicación del mismo o, en su defecto, el último publicado antes de dicho día.

### **3 f).- FORMULA CALCULO DE INTERES**

El interés se determinará por la fórmula de interés simple ( $i = c.r.t./36.500$ ) calculándose sobre saldos mantenidos, 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 bisisestos, 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.

### **3.g) T.A.E.Variable:**

**3.g.1.) T.A.E. Variable para el supuesto de que no se cumplan ninguna de las condiciones de bonificación de tipo de interés establecidas anteriormente en el apartado 3.b):**

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

**3.g.2.) 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 anteriormente en el apartado 3.b):**

En este supuesto, la Tasa Anual Equivalente (TAEVariable) 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 periodo 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 3.b) anterior, dará lugar a la correlativa variación de la Tasa Anual Equivalente.

Las T.A.E.Variables 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.

### **3.g.3) 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.

### **3.h)- VARIACIONES EN EL TIPO DE INTERES**

Para la segunda fracción temporal de interés variable correspondiente al período de compradores subrogados, 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.

### **3.i)- 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 3. e) de la presente Estipulación, 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 Anexo 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” ò en aquel ò aquellos apartados que el Banco de España pudiera utilizar en sustitución del indicado.

### **3.j).- 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.

### **3.k) 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 dirigido 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) COMISIÓN DE APERTURA:**

El Banco percibirá una **comisión de apertura del ...%** sobre el límite del préstamo, que el prestatario hace efectiva de una sola vez y a la firma del presente otorgamiento, mediante transferencia al Banco.

#### **2) COMPENSACIÓN POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O PARCIAL:**

Por cada una de las entregas, que en concepto de amortización parcial anticipada del préstamo, realice el deudor, el Banco percibirá una comisión del ... por ciento sobre la citada cantidad.

En el caso de que las cantidades entregadas en concepto de amortización anticipada del préstamo supongan la cancelación total del mismo y dicha cancelación se produzca durante el período promotor, el Banco percibirá una comisión del ... por ciento sobre las citadas cantidades.

En el caso de amortización anticipada por subrogación en el préstamo de otra entidad durante el período promotor, el Banco percibirá una comisión del ... por ciento sobre las citadas cantidades.

No obstante lo indicado en los tres párrafos anteriores, si en el momento en el que se produzca la cancelación del préstamo el prestatario fuera una sociedad que acredite que tributa por el régimen fiscal de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades se aplicarán las comisiones indicadas en los dos párrafos que se indican a continuación:

- Por cada una de las entregas, que en concepto de amortización parcial anticipada del préstamo realice el deudor, el Banco percibirá una compensación por desistimiento del ...% sobre el capital amortizado anticipadamente dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del ...% sobre el capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior.

- En caso de que las cantidades entregadas que en concepto de amortización anticipada del préstamo subrogatoria o no subrogatoria, supongan la cancelación total del mismo, el Banco percibirá una compensación por desistimiento del ...% sobre el capital amortizado anticipadamente dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del ...% sobre el capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior.

La acreditación se efectuará mediante la presentación de la documentación que se regule normativamente, y en su defecto mediante cualquier otro medio de prueba admitido en derecho que acredite la mencionada tributación.

No obstante todo lo anterior:

- (i) En el supuesto de que la amortización anticipada del préstamo que suponga cancelación parcial o total del mismo se produzca durante el período de compradores subrogados, 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..

- (ii) En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del Banco durante el período de compradores subrogados, 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 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) COMISIÓN POR RECLAMACIÓN:**

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

#### **4) COMISIÓN POR MODIFICACIÓN DE CONDICIONES:**

En el supuesto de modificación de las condiciones contractuales o de las garantías se aplicará una comisión del ... **por ciento** sobre el límite vigente de la operación 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 durante el período de compradores subrogados, 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 correspondiente compensación por reembolso o amortización anticipada establecida en el apartado 2) (ii) ("*Compensación por reembolso o amortización anticipada total o parcial*") de la presente estipulación cuarta.

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 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 de otorgamiento de la presente escritura de préstamo, incluso de la primera copia para la entidad acreedora, y los de las posibles subsanaciones, modificaciones o cancelación del préstamo.
- c) Los honorarios del Registrador para la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad.
- d) Los derivados de la conservación de la finca y de los seguros de daños e incendio de la misma.
- e) Los derivados del seguro de vida del prestatario, cuando fuere aplicable.

Los tributos que se devenguen por razón del préstamo con garantía hipotecaria se distribuirán entre las partes según la Ley aplicable en el momento de la firma de la presente operación.

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

##### **6.a) Intereses Demora Período Promotor.-**

En el supuesto de que el prestatario promotor 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 en favor del Banco, exigibles día a día y liquidables mensualmente, o antes si la mora hubiese cesado, de .... puntos por encima del Tipo de Interés Aplicable, en todo caso con un tipo máximo del 15%, para el período de vigencia de interés en que se produce el impago.

##### **6.b) Intereses Demora Período Compradores Subrogados.-**

En el supuesto de que el prestatario (compradores subrogados) 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 o, antes, si la mora hubiese cesado, equivalentes a 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**

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 la 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) 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.

A efectos hipotecarios, las fincas hipotecadas responderán de las **cantidades indicadas anteriormente**.

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.

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

### **1.- EJECUCIÓN 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 préstamo 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 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 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 tasan las fincas hipotecadas, para que sirva de tipo en las subastas de todos y cada uno de los procedimientos citados, **en las cantidades indicadas en la estipulación anterior.**

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 deudora e hipotecante, el figurado en la comparecencia de la presente escritura, que se entenderá subsistente hasta que no se comunique otro distinto al Banco de modo fehaciente.

## **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.

El carácter habitual o no de la/s vivienda/s hipotecada/s se consignará en la correspondiente Escritura de compraventa de la misma.

## **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 condición de consumidor. En caso de que la parte deudora, fiadores o garantes tuviera/n la condición de consumidor/es, se comunicará al deudor 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 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 asociada al préstamo hipotecario.

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

## **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.

En especial, y atendiendo al destino del préstamo, la hipoteca afectará e incluirá las obras hechas y las que en su día se realicen sobre la finca objeto de la presente escritura, cuyas obras y construcciones por tanto se entenderá que quedan automáticamente grabadas por la presente hipoteca y responderán por tanto en los términos del presente documento.

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

La parte deudora tendrá a su disposición en el despacho del Notario autorizante de esta escritura, durante 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 la Legislación Hipotecaria 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.- SUBROGACIÓN DE LA DEUDA PERSONAL HIPOTECARIA.-**

Con carácter general 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.

Asimismo teniendo presente que la garantía hipotecaria correspondiente a ésta operación crediticia considerada en su totalidad, una vez terminado el edificio en construcción, estará formada por varias fincas, propiedad del deudor, y que las mencionadas fincas se hallan destinadas a la venta a favor de terceros, ambas partes convienen el siguiente sistema o mecanismo de subrogación de las obligaciones del deudor.

- a) Con antelación de al menos treinta días de la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura de

compraventa, el promotor deberá solicitar por escrito al DEUTSCHE BANK, Sociedad Anónima Española, autorización para realizar la transmisión, con subrogación en el Préstamo Hipotecario.

b) La escritura de compraventa no podrá otorgarse sin el previo consentimiento del DEUTSCHE BANK, Sociedad Anónima Española, quien lo otorgará a su elección, tácitamente o expresamente y por escrito.

Se considerará tácitamente otorgado el consentimiento si Deutsche Bank realizara el cambio de titularidad, conforme a lo previsto en la correspondiente Escritura de Compraventa y Subrogación.

c) El promotor se obliga a entregar a sus clientes la información personalizada relativa al servicio ofrecido por Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española, en los términos previstos en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

d) En la Escritura de venta de la/s finca/s con subrogación de las obligaciones correspondientes al respectivo préstamo hipotecario, deberá hacerse constar el carácter habitual o no de la vivienda hipotecada.

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

En el supuesto de que la finca objeto de hipoteca fuese vivienda habitual y dejase de tener el carácter de vivienda habitual, el prestatario subrogado deberá obligarse 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.

e) Con carácter previo a la aceptación de la subrogación por el Banco, deberá acreditarse la entrega al comprador de la información precontractual en los términos exigibles por la normativa vigente, así como de una copia de la Escritura de Préstamo Hipotecario al promotor y la emisión por parte del comprador de las declaraciones legalmente preceptivas en relación con las condiciones acordadas en el presente Préstamo.

f) La parte deudora al otorgar la escritura de venta de las fincas a hipotecar, deberá subrogar las obligaciones correspondientes al respectivo préstamo hipotecario y, en la persona de sus adquirentes, previa deducción del precio de compraventa del capital concedido.

DEUTSCHE BANK, Sociedad Anónima Española, una vez le haya sido entregada por el promotor una copia simple de la escritura de compraventa, tendrá por subrogado al adquirente en el préstamo correspondiente.

En la primera transmisión de cada una de las fincas que se hipotecan en esta escritura, para que la subrogación surta efecto, se otorgará por el adquirente junto con la escritura de compraventa, un Acta Notarial por la que queden determinadas las posibles opciones de tipos de interés, plazo y sistema de amortización, en el caso de contemplarse cada una de estas posibilidades en la presente escritura. No obstante y para el caso de que la primera transmisión se produjese una vez iniciado el período de amortización, según lo previsto en esta escritura, no tendrá el adquirente derecho a otorgar el Acta Notarial de ejercicio de opciones, subrogándose el adquirente en las mismas condiciones en que el préstamo hipotecario que grava la finca correspondiente, haya entrado en amortización; estas últimas condiciones regirán para el caso de que el adquirente, por cualquier motivo, no otorgare el Acta Notarial indicada, sin posibilidad de optar a esas modificaciones una vez que el Banco comience a emitir los recibos del préstamo a su nombre.

Los titulares adquirentes de las fincas, por el mero hecho de su subrogación, se entenderá que aceptan el contenido de la presente escritura, quedando, en consecuencia, obligados al cumplimiento de todas las estipulaciones y condiciones contenidas en la misma, pero, naturalmente, en lo que respecta al préstamo en que se ha subrogado por razón de la finca adquirida, quedando facultado el DEUTSCHE BANK, Sociedad Anónima Española, para librar a sus nombres respectivos los pertinentes recibos.

Asimismo y en caso de la Escritura no reúna los requisitos preceptivos en materia de transparencia y obligaciones en materia de información, el Banco estará facultado para otorgar una Escritura de subrogación

cumpliendo con dichos requisitos.

g) En relación con las fincas cuya transmisión no se haya todavía acreditado mediante la intervención de fedatario público, no podrá tener lugar la subrogación en la deuda personal hipotecaria, de suerte que los prestatarios continuarán siendo los únicos obligados al cumplimiento de las obligaciones que de dichos préstamos se deriven.

Se conviene expresamente que el promotor será personalmente responsable, con carácter en su caso solidario, de los débitos que resultasen pendientes en la fecha de efecto de la subrogación frente al Banco, el cual podrá cargarlos al promotor.

Cuando concurren como deudores más de una persona en la deuda del hipotecante, o en la derivada de cualquiera de los préstamos en que se hayan subrogado los adquirentes, se entenderán asumidas con carácter solidario las obligaciones de tales deudores frente a la sociedad.

h) Las subrogaciones del préstamo hipotecario devengarán a favor de Deutsche Bank. S.A.E, una comisión del **..** % sobre el capital del préstamo subrogado y a cargo de los adquirentes o subrogados, a percibir en el momento de efectuarse dicha subrogación.

i) En el caso de que las subrogaciones se produzcan en día diferente al 1 de mes, será la fecha 1 inmediatamente posterior a la fecha de subrogación, la que se tenga en cuenta a los efectos del cálculo de la amortización; por excepción los intereses correspondientes a los días de diferencia hasta el citado día 1 serán incluidos en el siguiente recibo.

#### **DECIMOCTAVA.- PRESTATARIO PERSONA JURIDICA**

Las partes reconocen que, siendo el promotor prestatario persona jurídica, y en caso de que lo sea también el deudor subrogado, no será de aplicación al presente contrato de préstamo lo previsto en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre y en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, salvo por aquellas referencias expresamente efectuadas.

#### **DECIMONOVENA.- 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.

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

La responsabilidad patrimonial asumida por el prestatario frente a Deutsche Bank, S.A.E., como consecuencia del presente Préstamo Hipotecario es de carácter universal lo que implica que responde del pago del Préstamo no sólo con las fincas hipotecadas, 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 las cantidades que le sean entregadas o remitidas a nombre de uno sólo de los prestatarios.

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

En el supuesto de ser de aplicación la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, 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 referida Ley: .....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.