

**CONDICIONES GENERALES PRÉSTAMO HIPOTECARIO A INTERÉS MIXTO (CON CONDICIONES BONIFICACIÓN)**

Identificador Depósito: 28065-20190039385-99

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO**

Deutsche Bank, S.A.E.U. (en adelante "el Banco"), concede un préstamo a ....., por la cantidad de ..... euros (IMPORTE EN LETRA), destinado a .....

La parte prestataria confiesa haber recibido el importe del préstamo mediante abono con esta misma fecha en la cuenta número ..... abierta en Deutsche Bank, S.A.E.U., sucursal de ..... a nombre de .....

**SEGUNDA.- PLAZO - AMORTIZACIÓN**

**1.- PLAZO**

Este préstamo vencerá el día .....

**2.- AMORTIZACION**

El préstamo se reembolsará al Banco en el plazo de .....(meses/años)..... mediante el pago de .....(número).... cuotas .... (mensuales/trimestrales).... consecutivas, comprensivas de capital e intereses al tipo que resulte según lo estipulado en esta escritura.

Durante la vigencia del tipo de interés inicial, las cuotas serán de ..... euros cada una de ellas. El importe de las cuotas restantes será el que resulte de aplicar la fórmula que se expresa más abajo en la presente cláusula.

Las cuotas deberán ser satisfechas por ....(meses/trimestres)... naturales vencidos. Los ....(meses/trimestres)...se computarán a partir de la fecha .....(fecha de firma de la escritura pública y entrega del préstamo, o aquella en la que finalice la liquidación complementaria)....., 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 el Banco a nombre del prestatario, a cuyo objeto presta en este acto su más firme autorización.

**(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:

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

$$(i+1) - 1$$

Siendo "A", el importe de cada cuota; "c", el capital prestado; "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 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.

### **3.- AMORTIZACION 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/trimestrales).... 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.

Conforme al artículo 23.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, 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.

### **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, de conformidad con lo que se establece en esta cláusula

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

La primera fracción temporal de interés 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 fracción temporal, 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.

#### **3.2.- 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.

### **3.3- TIPO DE INTERÉS APLICABLE A LA PRIMERA FRACCIÓN TEMPORAL DE INTERES FIJO**

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

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

Los intereses comenzarán a devengarse a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura y serán liquidados por meses vencidos, en la forma establecida en la cláusula segunda anterior.

#### **2. BONIFICACION DEL TIPO DE INTERES APLICABLE A LA PRIMERA FRACCION TEMPORAL DE TIPO DE INTERES**

El tipo de interés aplicable al Préstamo durante la primera fracción temporal podrá ser objeto de bonificación en función de la combinación con la contratación de otros productos y servicios que se mantengan con el Banco, de acuerdo con los términos previstos a continuación.

Dichos productos y servicios objeto de combinación podrán ser o no contratados y mantenidos por el cliente a su elección, pudiendo ser contratados también de manera independiente al préstamo en las mismas condiciones que en combinación con el préstamo.

La no contratación o mantenimiento de todos o parte de los mismos implicará únicamente la imposibilidad de acceder o mantener la bonificación, a partir de la siguiente comprobación anual de cumplimiento de requisitos o condiciones de bonificación.

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

#### **a) BONIFICACION POR CONTRATACION DE SEGURO DE PROTECCIÓN DE PAGOS**

**En el supuesto de contratación por el deudor, a través de Deutsche Bank, S.A.E.U., de un seguro de protección de pagos** con cobertura equivalente al importe del presente préstamo y siempre y cuando dicho seguro se mantenga en vigor durante el plazo de cobertura del mismo (7 años), el tipo de interés nominal referido en el apartado 1 anterior, se verá reducido en xx puntos de bonificación, durante esta primera fracción temporal.

En consecuencia, el tipo de interés nominal aplicable durante la primera fracción temporal, en el supuesto de contratación y mantenimiento del seguro será del **...xx** por ciento anual.

**En el supuesto de no contratación del citado seguro a través de Deutsche Bank, S.A.E.U.** o si el citado seguro se cancelara antes de su vencimiento, el tipo de interés aplicable durante el resto de la primera fracción temporal será del **xx** por ciento anual.

No obstante lo anterior, y **durante los primeros 12 meses de duración del préstamo, a contar desde la firma de la presente Escritura, se dará por cumplido la totalidad de los requisitos de bonificación descritos en los epígrafes 1 a 3 descritos en el apartado b) siguiente, “Bonificación por contratación de otros productos”**, siendo el tipo de interés aplicable, durante éste período, del **..** % en el supuesto de contratación del seguro de protección de pagos y del **...%**, en el supuesto de no contratación o cancelación del citado seguro antes de su vencimiento.

## **b) BONIFICACION POR CONTRATACION DE OTROS PRODUCTOS**

Adicionalmente a la bonificación incluida en el apartado a) anterior, el deudor podrá obtener otras bonificaciones por la contratación de otros productos y servicios.

El Banco comprobará, con periodicidad anual, el cumplimiento de los requisitos de bonificación que se establecen en la presente Estipulación, aplicando durante el año siguiente a cada comprobación realizada, el tipo de interés nominal anual bonificado o no, según se cumplan o no dichos requisitos.

La primera comprobación de cumplimiento de requisitos de bonificación tendrá lugar en fecha **...FECHA PRIMERA REVISIÓN CUMPLIMIENTOS...**

La bonificación del tipo de interés podrá suponer una reducción del mismo de hasta un máximo de 1,10 puntos. El cumplimiento de cada uno de los requisitos de bonificación que se relacionan a continuación, en primer y segundo lugar, supondrán cada uno de ellos 0,50 puntos y el cumplimiento del que se relaciona en tercer lugar, en 0,10 puntos.

### **Los requisitos de bonificación son los siguientes:**

1. Bonificación de 0,50 puntos: Que, entre los prestatarios (o el prestatario si fuera único), se haya mantenido en Deutsche Bank, S.A.E.U. en 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.E.U., por importe superior a una cuota de préstamo.
  - ii. 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.
2. Bonificación de 0,50 puntos: Que los prestatarios (o el prestatario si fuera único) tengan contratadas al menos una tarjeta de crédito con Deutsche Bank, S.A.E.U. y hayan hecho uso de la misma 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 con Deutsche Bank, S.A.E.U. 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: Que al menos uno de los prestatarios haya contratado a través de Deutsche Bank, S.A.E.U., 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 Decimoprimera b), y haya mantenido dicho seguro vigente durante la totalidad del período anual a considerar en cada revisión de tipo de interés.

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

- la primera comprobación del cumplimiento de los requisitos de bonificación, se realizará con fecha **...FECHA PRIMERA REVISIÓN CUMPLIMIENTOS** y se tendrá en cuenta el plazo comprendido entre la fecha de firma de la presente escritura y el día **...FECHA FIN PRIMERA REVISIÓN CUMPLIMIENTOS...**
- las siguientes comprobaciones anuales de dichos requisitos, se realizarán con fecha **...FECHA REVISIÓN CUMPLIMIENTOS RESTO PERIODO...** de cada año, y se tendrá en cuenta el plazo de doce meses computados desde el **...FECHA INICIO CUMPLIMIENTOS RESTO PERIODO...** hasta el día **...FECHA FIN CUMPLIMIENTOS RESTO PERIODO...** inmediatamente anterior

**En el supuesto de que se contrate el seguro de protección de pagos y se mantenga vigente, en los términos indicados en el apartado a) anterior; y adicionalmente se cumplan todos los requisitos de bonificación descritos en los epígrafes 1 a 3, del presente apartado b),** el tipo de interés nominal pactado del ... % se verá reducido en 1,10 puntos, siendo de aplicación durante los siguientes doce meses, un tipo de interés del ...%.

**En el supuesto de que no se contrate el seguro de protección de pagos o, el mismo, no se haya mantenido vigente, en los términos indicados en el apartado a) anterior; si se cumplen todos los requisitos de bonificación descritos en los epígrafes 1 a 3, del presente apartado b),** el tipo de interés nominal pactado del ...% se verá reducido en 1,10 puntos, siendo de aplicación durante los siguientes doce meses, un tipo de interés del ...%.

En caso de que no se cumpla ninguno de los requisitos de bonificación descritos en los epígrafes 1 a 3, del presente apartado b), el tipo de interés a aplicar durante los siguientes doce meses, será el indicado en el apartado a) anterior.

En el caso de que se cumplan varios, pero no todos los requisitos de bonificación descritos en los epígrafes 1 a 3, del presente apartado b), el tipo de interés aplicable tendrá en cuenta la bonificación correspondiente a cada uno de los requisitos cumplidos.

Las bonificaciones fijadas conforme a los criterios anteriores serán de aplicación en periodos sucesivos de doce meses a partir del **...FECHA INICIO 2º PERIODO...**

El Banco comunicará el resultado de cada comprobación del cumplimiento de los requisitos de bonificación a los prestatarios, mediante notificación remitida a la parte deudora en papel, formato electrónico o en otro soporte duradero, indicándole la condición o condiciones cumplidas e incumplidas, la bonificación aplicable, el interés nominal anual bonificado o no que se aplicará durante doce meses y el importe de las cuotas durante dicho periodo.

### **3.4.-TIPO DE INTERÉS VARIABLE APLICABLE A LA SEGUNDA FRACCIÓN TEMPORAL DE TIPO DE INTERES VARIABLE**

#### **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 a 1 año.

## **2.- BONIFICACIONES DEL TIPO DE INTERES APLICABLES A LA SEGUNDA FRACCION DE 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 período anual de interés hasta un máximo de 1,10 puntos, a razón de 0,50 puntos por el cumplimiento de los requisitos de bonificación que se relacionan a continuación en primer y segundo lugar, y de 0,10 puntos por el cumplimiento del requisito de bonificación que se relaciona a continuación en tercer 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 tres requisitos de bonificación, el diferencial pactado de **...(DIFERENCIAL BÁSICO)...** puntos se verá reducido en 1,10 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 0,50 puntos: Que entre los prestatarios (o el prestatario si fuera único) se haya mantenido en Deutsche Bank, S.A.E.U. 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.E.U., 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.
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 crédito con Deutsche Bank, S.A.E.U. y hayan hecho uso de la misma, 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 con Deutsche Bank, S.A.E.U., 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.E.U., 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 b), y haya mantenido dicho seguro vigente durante la totalidad del período anual a considerar en cada revisión de tipo de interés.

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

- en cada revisión de tipo de interés anual, 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 esta cláusula.**

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

A los efectos del presente contrato, se entiende por EURIBOR a 1 año la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® para el plazo de 12 meses 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. Esta media es calculada por el European Money Markets Institute (EMMI) y publicada en su sitio web o en cualquier medio por el que se difunda dicha información. En caso de ausencia de dicha publicación por parte del EMMI, el Banco de España calculará y publicará la media mensual.

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

El tipo de interés ordinario a aplicar en cada periodo anual de la segunda fracción tempor al 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 dejara de publicar el índice de referencia EURIBOR en el Boletín Oficial del Estado, se tomará el índice de referencia EURIBOR definido anteriormente que sea publicado por el organismo que sustituya al Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya.

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

- a) En el supuesto en el que el Banco de España u organismo que le sustituya, por cualquier circunstancia, no hubiera publicado en el Boletín Oficial del Estado o publicación oficial que le sustituya, el tipo de interés de referencia, se aplicará para la siguiente fracción temporal el tipo de interés que sustituya al Euribor a 1 año, formalmente recomendado por el Banco de España u organismo que le sustituya, como sustitutivo del tipo de interés oficial Euribor a 1 año. A dicho tipo se adicionará el diferencial pactado en el apartado 3.4, epígrafe 1. “Tipo de interés” de la presente Cláusula.

Al tipo de interés así calculado se le aplicarán las condiciones de bonificación que aparecen detalladas en el apartado 3.4, epígrafe 2. “Bonificaciones del tipo de interés aplicables a la segunda fracción de tipo de interés”, de la presente Cláusula, siempre que se cumplan los requisitos de bonificación que allí se establecen.

- b) En el supuesto de que no se fijara tipo sustitutivo del tipo de interés oficial Euribor a 1 año formalmente recomendado por el Banco de España u organismo que le sustituya, el tipo de interés será 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.

El tipo de interés que se tomará será el que corresponda al último publicado el mes inmediatamente anterior al inicio del periodo de aplicación del mismo o, en su defecto, el último publicado antes de dicho día

A dicho tipo de interés se adicionará el diferencial pactado en el apartado 3.4, epígrafe 1. “Tipo de interés” de la presente Cláusula.

Al tipo de interés así calculado se le aplicarán las condiciones de bonificación que aparecen detalladas en el apartado 3.4, epígrafe 2. “Bonificaciones del tipo de interés aplicables a la segunda fracción de tipo de interés”, de la presente Cláusula, siempre que se cumplan los requisitos de bonificación que allí se establecen.

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 se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes al que se refiere el índice.

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos y cajas de ahorros, de acuerdo con el apartado 4 de la

norma decimosexta de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

La fórmula de cálculo de dicho tipo será:

$$I_c = \frac{\sum I_b + \sum I_{ca}}{n_b + n_{ca}}$$

Siendo:

$I_c$  = la media de los tipos de interés medios ponderados del conjunto de entidades.

$I_b$ ,  $I_{ca}$  = los tipos de interés medios ponderados de los préstamos de cada banco y caja de ahorros, respectivamente.

$n_b$ ,  $n_{ca}$  = el número de bancos y de cajas de ahorros declarantes.

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, el tipo de interés oficial que sustituya al 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, el tipo de interés oficial que sustituya al Euribor, o las partes encuentren de común acuerdo un tipo de interés sustitutivo.

## **6.- 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 esta operación de préstamo a interés variable no podrá ser negativo.

### **3.5.- 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 los apartados 3.3 y 3.4, epígrafe 2, de la presente Cláusula:**

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 los apartados 3.3 y 3.4, epígrafe 2, de la presente Cláusula:**

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

#### **c) Cálculo de la TAE:**

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, con los tipos de interés definidos en la primera y segunda fracciones temporales de interés 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 de bonificación establecidas en los apartados 3.3 y 3.4, epígrafe 2 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.

**d) 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 sin condiciones de bonificación asciende a .....**

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

Para el cálculo del coste se ha tenido en cuenta los tipos de interés definidos en la primera y segunda fracciones temporales de interés y el último Euribor publicado, a la fecha de firma de la presente operación.

Como consecuencia de ello, estos costes podrán variar en función del incumplimiento total o parcial de las condiciones de bonificación establecidas en los apartados 3.3 y 3.4 epígrafe 2 anterior, y con las revisiones de tipo de interés.

**3.6.- 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 cláusula TERCERA, 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 este 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.

**3.7.- 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.

### **3.8.- 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 cláusula 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 aperturada en el Banco a su nombre.

La comisión de apertura engloba la totalidad de los gastos de estudio y gestiones administrativas realizadas para la tramitación o concesión del préstamo así como cualesquiera otros que resulten inherentes a la actividad del prestamista y que se ocasionen por la concesión del préstamo.

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

#### **a) Reembolso o amortización anticipada total o parcial en el tramo de interés fijo del Préstamo**

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulte aplicable el tipo fijo, el Banco percibirá una compensación por dicho concepto que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco, de conformidad con la fórmula de cálculo prevista a continuación, con el límite del 2 por ciento sobre el capital reembolsado anticipadamente,

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 el vencimiento del préstamo. El tipo de interés de actualización de las cuotas será el de mercado aplicable al plazo restante desde el momento de amortización anticipada 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 Interés 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 el vencimiento del préstamo. El diferencial así calculado es de ..... puntos.

## **b) Reembolso o amortización anticipada total o parcial en el tramo de interés variable del Préstamo**

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo en el tramo de interés variable no se aplicará comisión alguna.

### **3- COMISION POR MODIFICACION DE CONDICIONES**

En el supuesto de modificación de las condiciones contractuales o de las garantías, el Banco percibirá una comisión del 0,50 por ciento, sobre la cifra de capital pendiente de amortizar, en el momento en el que la modificación tenga lugar, que engloba la totalidad de los gastos de estudio y gestiones administrativas realizadas para la tramitación de aquella así como cualesquiera otros que resulten inherentes a la actividad del prestamista y que se ocasionen como consecuencia de dicha modificación.

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, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,05% del capital reembolsado anticipadamente durante los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.

En dichos supuestos de novación o subrogación, transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo, el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna.

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 0,10 por ciento sobre la cifra de capital pendiente de amortizar.

En caso de SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE DEUDOR se aplicará la comisión del 0,50 por ciento sobre 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.

### **CUARTA BIS.- OTROS GASTOS**

Además de los costes que aparecen detallados en la Ficha Europea de Información Personalizada (FEIN) el presente Préstamo conlleva los siguientes costes:

#### **- RECLAMACION DE POSICIONES DEUDORAS**

En caso de impago de cualquier obligación vencida y no satisfecha, el Banco podrá cobrar a la parte prestataria un gasto en concepto de reclamación de posiciones deudoras en las condiciones establecidas en el presente apartado.

Este gasto por reclamación de posiciones deudoras tiene por objeto resarcir al Banco de los costes incurridos derivados de la gestión prudente de los saldos impagados, atendiendo a las circunstancias particulares de cada situación, con el objetivo de evitar situaciones más perjudiciales para ambas partes, como el vencimiento anticipado de la operación o el ejercicio de acciones judiciales.

En este sentido, los gastos a repercutir por el Banco en concepto de reclamación de posiciones deudoras serán de ..... euros, correspondientes a los gastos efectivamente soportados por el Banco por las gestiones realizadas, destinadas a la reconducción del pago de la deuda.

El importe anteriormente referido se devengará una vez efectuada la reclamación del impago por el Banco mediante llamada telefónica al titular, siempre y cuando este no haya regularizado su situación con anterioridad.

De forma adicional a la efectiva gestión de la reclamación consistente en la llamada telefónica al titular, el Banco podrá utilizar, a su elección, medios adicionales de información y de reclamación tales como la remisión de comunicaciones escritas al deudor por SMS, correo ordinario a su domicilio postal, correo electrónico, o puestas a su disposición a través de la banca online mediante notificaciones "push", o cualquier otro medio de comunicación admitido por las partes. En cualquier caso, las comunicaciones emitidas por el Banco destinadas a recuperar la deuda respetarán en todo caso la privacidad del cliente, serán proporcionales al saldo reclamado y no resultarán excesivas.

El gasto por reclamación de posiciones deudoras se devengará, liquidará y deberá ser pagado una sola vez por cada obligación vencida, no satisfecha y reclamada y siempre que el importe de la deuda reclamada sea igual o superior a ... euros.

Una vez producido el efectivo devengo de estos gastos, no cabrá el cobro de nuevos gastos para un mismo saldo impagado, ni siquiera cuando este se prolongue en sucesivas liquidaciones.

En la medida en que este gasto se enmarca en la reconducción del pago de la deuda, es incompatible con otras penalizaciones, siendo compatible con el cobro de intereses de demora.

#### **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 Cláusula 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 prestataria 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 cláusula 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.

- 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.

#### **[EL SIGUIENTE APARTADO SE INCLUIRÁ ÚNICAMENTE EN PRESTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS EN CATALUÑA. EN EL RESTO DE LOS CASOS SE DEBERA ELIMINAR.]**

Antes de interponer cualquier reclamación administrativa, el Prestatario podrá acudir a la mediación ante cualquier entidad acreditada por la Administración pública catalana para llevar a cabo la mediación. En caso de acudir a la mediación, una vez transcurrido el plazo de tres meses a contar de la notificación del acuerdo de inicio de la mediación sin haber alcanzado un acuerdo satisfactorio, cualquiera de las partes puede acudir a la reclamación administrativa. A los efectos previstos en el artículo 133-1 y siguientes del Código de Consumo de Cataluña, el Banco hace constar que no se someterá a arbitraje para las cuestiones derivadas de este contrato, por lo que en ningún caso será procedente la formalización de un convenio arbitral.

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 cláusula 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 tasan 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 cláusula 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 cláusula novena anterior, que se tienen por reproducidos en la presente cláusula.

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, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

#### **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.

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**

De conformidad con lo establecido en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de ejecución, Deutsche Bank, S.A.E.U. podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de las fincas que se hipotecan. En dicho caso Deutsche Bank, S.A.E.U. percibirá las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

#### **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**

En el supuesto de que existan evidencias de que se han producido menoscabos en la finca que puedan disminuir su valor, el dueño de la finca hipotecada concede al Deutsche Bank, S.A.E.U., 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, debiendo mediar un preaviso por escrito de Deutsche Bank, S.A.E.U. al dueño de la finca de cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de inspección, estableciéndose en dicha notificación la franja horaria en que se producirá la inspección. En el ejercicio de su facultad de inspección, Deutsche Bank, S.A.E.U. actuará siempre de forma razonable.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- ACEPTACIÓN**

Los señores representantes del Deutsche Bank, S.A.E.U. 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 esta 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.

#### **VIGESIMOPRIMERA.- TELÉFONO GRATUITO DE INCIDENCIAS, QUEJAS Y RECLAMACIONES**

Se hace constar que Deutsche Bank, S.A.E.U. pone a disposición del prestatario el número de teléfono gratuito 900501422 para cualquier incidencia, queja o reclamación relativa al presente préstamo hipotecario. Ello sin perjuicio de la posibilidad del prestatario de presentar su reclamación a través de las instancias indicadas en el apartado 12 ("RECLAMACIÓN") de la Ficha Europea de Información Normalizada ("FEIN") entregada al prestatario y restantes intervinientes, en su caso, como parte de la información precontractual del presente préstamo hipotecario.

**VIGESIMOSEGUNDA.-** El Banco se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, establecido en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre y aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, de fecha 22 de noviembre de 2022, publicado mediante Resolución de 23 de noviembre de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, aplicables en caso de deudores hipotecarios que acrediten encontrarse en riesgo de vulnerabilidad y cumplan los requisitos establecidos en dicha normativa.

#### **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. [REDACTED], 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.