

Cláusulas contractuales utilizadas en el contrato de “Hipoteca Triodos Reformas”, que tienen el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación

Hipoteca Triodos Reformas

En _____, mi residencia, a _____ de _____ de dos mil _____.

Ante mí, _____, Notario del Ilustre Colegio Notarial de _____.

COMPARECEN:

De una parte, DON/DOÑA _____, mayor de edad, de nacionalidad española, (estado civil), empleado/empleada de banca; vecino/vecina de Las Rozas de Madrid, Madrid, con domicilio a estos efectos en 28.232, calle José Echegaray, número 5, Parque Empresarial Las Rozas, y DNI/NIF _____, y **DON/DOÑA** _____, mayor de edad, de nacionalidad española, (estado civil), empleado/empleada de banca; vecino/vecina de Las Rozas de Madrid, Madrid, con domicilio a estos efectos en 28.232, calle José Echegaray, número 5, Parque Empresarial Las Rozas, y DNI/NIF _____.

De otra parte, DON/DOÑA _____, mayor de edad, de nacionalidad española, (estado civil), vecino/vecina de (código postal)-ciudad (Provincia), con domicilio en la _____, número __, planta __, letra __, y DNI/NIF _____; su dirección de correo electrónico es _____@_____com.

Y de otra parte, DON/DOÑA _____, mayor de edad, de nacionalidad española, (estado civil), vecino/vecina de (código postal)-ciudad (Provincia), con domicilio en la _____, número __, planta __, letra __, y DNI/NIF _____; su dirección de correo electrónico es _____@_____com.

INTERVIENEN:

A) Los/las dos primeros/primeras, en representación de **TRIODOS BANK, N.V., sucursal en España**, en adelante el **BANCO** o el prestamista, indistintamente, con domicilio en 28.232, Las Rozas de Madrid, Madrid, calle José Echegaray, número 5, Parque Empresarial de Las Rozas; fue constituida la mencionada Sucursal española de la Sociedad Anónima de nacionalidad neerlandesa “**TRIODOS BANK, N.V.**”, con domicilio social en 3704 HE Zeist, Utrechtseweg 6.º, Países Bajos, inscrita en los Registros Públicos de Utrecht, Países Bajos, en la ficha 300662415, mediante Escritura Pública de 26 de marzo de 2004, autorizada en Torrelodones, Madrid, por el Notario Don Benito Martín Ortega, al número 2.237 de su protocolo.

TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 19.798, Libro 0, Folio 180, Secc. 8, Hoja M-348646, inscripción primera, cuenta con CIF **W0032597G**.

Ambos/ambas están facultados/facultadas para este acto en virtud de su nombramiento como apoderados/apoderadas mancomunados/mancomunadas en Escritura autorizada en _____ por el Notario Don _____, el día _____ con el número _____ de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo _____, Libro _____, Folio _____, Secc. _____, Hoja _____, inscripción _____.

Teniendo en cuenta que la presente Escritura lo es de PRÉSTAMO HIPOTECARIO de la/las copia/copias autorizada/autorizadas de dicho/dichos poder/poderes que me exhiben y tengo a la vista, la/las examino, concretamente la relación de la esencia de las facultades en él/ellos contenido y de dicha relación y de dicha esencia resulta que se encuentra la de conceder préstamos hipotecarios; el anterior fundamento sirve de base para juzgar, como juzgo, bajo mi responsabilidad, que dichas facultades representativas son suficientes para el acto que se instrumenta en esta Escritura.

Me aseguran **DON/DOÑA** _____ y **DON/DOÑA** _____, que continúa/continúan vigente/vigentes el/ los poder/poderes de que hacen uso y que no han variado las circunstancias ni la capacidad de su representada.

B) DON/DOÑA _____, en su propio nombre y derecho, en adelante **la PARTE PRESTATARIA e HIPOTECANTE o el prestatario hipotecante**, indistintamente.

C) DON/DOÑA _____ y **DON/DOÑA** _____, en su propio nombre y derecho, en adelante **la PARTE FIADORA SOLIDARIA o el fiador solidario**, indistintamente.

En tal sentido y previo afirmarme los comparecientes la subsistencia de hecho y de derecho de las representaciones alegadas, los juzgo legitimados para otorgar la presente **ESCRITURA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA y AFIANZAMIENTO PERSONAL**, y al efecto

EXPONEN:

I.- Que la **PARTE PRESTATARIA** es dueña, en pleno dominio, y por el título que se dirá de la siguiente finca:

INSCRIPCIÓN: finca de _____, número _____, del Registro de la Propiedad n.º ___ de _____.

Información continuada: NOTARÍA.

Vivienda habitual: en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21.3 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria** (en delante la Ley Hipotecaria), el prestatario hipotecante manifiesta que la finca descrita tiene carácter de vivienda habitual.

II.- Que, por lo tanto, garantizándose el préstamo con hipoteca sobre inmueble de uso residencial, se dan los requisitos de aplicación de la Ley española 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, la "LCCI"), y yo, el Notario autorizante, afirmo bajo mi responsabilidad que, de acuerdo con el acta _____ el prestatario y, en su caso, el fiador solidario y el hipotecante no deudor, ha/n recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la **LCCI** con carácter previo al otorgamiento de la presente Escritura.

Sin perjuicio de lo anterior, yo, el Notario autorizante, afirmo bajo mi responsabilidad que en el presente acto el prestatario y, en su caso, el fiador solidario y el hipotecante no deudor, han recibido por parte de este fedatario el asesoramiento, explicaciones y aclaraciones que le han sido requeridas por el prestatario y, en su caso, por el fiador solidario y el hipotecante no deudor en relación con el contrato de préstamo, así como aquellas otras que, a juicio de este Notario, se han estimado pertinentes realizar respecto de las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el presente contrato de préstamo con garantía hipotecaria que se recogen en esta Escritura, con el fin de asegurar una suficiente y adecuada comprensión del contenido, efectos y cargas derivadas del préstamo.

III.- Que la concertada operación de préstamo con garantía hipotecaria y afianzamiento personal la llevan a efecto los comparecientes conforme a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO: El prestamista, **TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA**, según comparece representado en este acto, concede a **DON/DOÑA** _____ un préstamo por importe de _____ euros (_____ €), cantidad de la que se reconoce/n deudor/a/es (solidarios).

La cuantía del préstamo, de un total de _____ (_____€), se encuentra disponible en la cuenta número **IBAN ES** _____, abierta por la **PARTE PRESTATARIA** en el BANCO.

Cuenta asociada: A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la **PARTE PRESTATARIA** se obliga a mantener operativa hasta el vencimiento de este contrato una cuenta corriente abierta en **TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA**, cuya única finalidad, en lo relativo a esta financiación, es la de acumular capital para atender las cuotas de solo intereses y/o de las cuotas omnicomprensivas de amortización de capital y pago de intereses.

Las comisiones y gastos derivados de la apertura y mantenimiento de esta cuenta serán los que se indiquen en su contrato de apertura y en los documentos anejos a éste.

El principal del préstamo será desembolsado de la siguiente forma:

TRAMO 1.- La cantidad de _____ euros (_____ €), es objeto de desembolso en el día de hoy en la cuenta titularidad del prestatario.

De dicha suma, se detrae la cantidad de _____ euros (_____ €), destinada a satisfacer el coste de otorgamiento e inscripción de la escritura de transmisión y, en su caso, de la de carta de pago y cancelación registral de la/las hipoteca/hipotecas constituida/constituidas con anterioridad sobre la/las finca/fincas garante/garantes.

-La cantidad de _____ euros (_____ €) es puesta a disposición del prestatario como parte del precio de la compraventa de la finca hipotecada.

TRAMO 2. - La cantidad restante de _____ euros (_____ €) será objeto de desembolso en la cuenta **IBAN**, y se destinará íntegramente por la PARTE PRESTATARIA a atender el pago de las obras de reforma que ésta ejecutará sobre la finca garante, previa entrega al BANCO de la siguiente documentación:

(i) Copia de la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de la Escritura de Compraventa de la finca garante y de la presente Escritura de Préstamo Hipotecario.

(ii) Licencia de obras menor o mayor, según corresponda, concedida por el Ayuntamiento de que ampare la ejecución de las obras de reforma de la finca garante, así como justificar el pago de todas las tasas e impuestos devengados por su emisión.

Requisitos de la solicitud de desembolsos del TRAMO 2:

1.º) Entrega de una solicitud formal y por escrito al BANCO de cada una de las sumas de las que desee disponer del presente TRAMO 2.

Dichas solicitudes no podrán ser inferiores a la cantidad de _____ euros (_____ €), con la excepción a que se hace alusión en el siguiente punto 3.º).

2.º) A esas solicitudes habrán de acompañarse las correspondientes facturas giradas por el/los contratistas intervinientes en las obras de reforma de la vivienda, en las que se establezcan de forma clara el importe y concepto de las mismas.

Las facturas presentadas por la PARTE PRESTATARIA deberán estar debidamente aprobadas y aceptadas por el BANCO, una vez efectuado el correspondiente análisis de cada una de ellas. Si del examen de las facturas no se deriva ninguna irregularidad a juicio del BANCO, éste atenderá la solicitud de disposición por el importe correspondiente a cada factura.

3.º) No obstante lo anterior, la última solicitud de desembolso del presente TRAMO 2 podrá realizarse por un importe inferior al previsto en el apartado 1.º) anterior, por lo que dicho importe será el restante total por desembolsar.

A dicha solicitud se deberá/n acompañar la/s factura/s en los términos referidos en el punto 2.º anterior.

Si, llegado el día ... de de, no se hubiera realizado el desembolso de la totalidad del presente TRAMO 2, o existiera algún importe pendiente de desembolso de dicho TRAMO, el nominal del préstamo quedará fijado en aquella cantidad/es efectivamente desembolsadas, a lo que presta su total conformidad la PARTE PRESTATARIA.

SEGUNDA.- FINALIDAD DEL PRÉSTAMO: La cantidad objeto del préstamo se destinará a la adquisición del derecho de propiedad sobre la/s finca/s descrita/s en el Expositivo I y a la realización de las obras de reforma.

El prestatario declara que la/s finca/s será/n destinada/s por el mismo para la finalidad de vivienda.

En caso de modificar su uso, el prestatario deberá notificarlo al BANCO en las direcciones de contacto indicadas en esta Escritura.

El presente préstamo se formaliza en las condiciones que TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, oferta en el producto "HIPOTECA TRIODOS", dentro de su política de mejora, promoción y conservación del medio ambiente.

TERCERA- DURACIÓN, VENCIMIENTO Y REEMBOLSO ANTICIPADO.

3.1.- DURACIÓN DEL PRÉSTAMO: La duración del presente préstamo es todo el tiempo que media desde el día de firma de esta Escritura hasta el día **1 de _____ de 20__**, en adelante, la **“FECHA DE VENCIMIENTO DEL PRÉSTAMO”**, que coincidirá con el último pago de la última cuota conjunta de amortización de principal e intereses.

El período comprendido desde el día de la firma hasta el día de la FECHA DE VENCIMIENTO DEL PRÉSTAMO se entenderá dividido en dos períodos:

a) Período de carencia: el período comprendido desde el día de hoy hasta el día **30/31 de _____ de 20__**, se considera período de carencia, durante el cual no se amortizará el principal desembolsado del préstamo, sino que únicamente se liquidarán los intereses correspondientes sobre las cantidades desembolsadas del principal, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula CUARTA.

La única cuota de sólo intereses será pagadera el **1 de _____ de 20__**; por excepción, este período de liquidación mensual es de duración inferior.

b) Período de amortización: el período comprendido desde el **1 de _____ de 20__** hasta la **FECHA DE VENCIMIENTO DEL PRÉSTAMO**, se considera período de amortización, durante el cual se devengará la obligación de amortizar el principal desembolsado conjuntamente con la obligación de pagar intereses.

La primera cuota de amortización del principal e intereses se pagará el día **1 de _____ de 20__**.

3.2.- AMORTIZACIÓN DEL PRINCIPAL DISPUESTO: A partir del día **1 de _____ de 20__**, nacerá la obligación de amortización del capital, junto con la de pago de los intereses correspondientes, mediante el pago de **_____ cuotas mensuales**, consecutivas y comprensivas de capital e intereses, con pago el primer día de cada mes del año, siendo la primera el día **1 de _____ de 201__**, y la última el día de la **FECHA DE VENCIMIENTO DEL PRÉSTAMO**.

Si dichos pagos recayeran en un día inhábil, se entenderán prorrogadas al día hábil posterior.

El importe de las cuotas mensuales de amortización de capital e intereses podrá variar al alza o a la baja, de acuerdo con las modificaciones que experimente el tipo de interés de acuerdo con lo recogido en la Cláusula CUARTA de esta Escritura. A tales efectos será de aplicación la siguiente fórmula matemática que responde al sistema francés de amortización:

$$A = c * i * (1+i)^n / (1+i)^n - 1, \text{ siendo "A" cuota mensual comprensiva de capital e intereses; "c", capital desembolsado; "i", tipo de interés del periodo o plazo en tanto por uno, y "n", número de plazos.}$$

En el caso de que el importe de la cuota mensual resultante de la aplicación de la mencionada fórmula sufriese una modificación con respecto del importe de la anterior, el prestamista deberá comunicar al prestatario el importe de la nueva cuota con al menos quince días naturales de antelación a la fecha de pago de la misma.

Los pagos de cuotas comprensivas de capital y los correspondientes intereses, se realizarán mediante débito en la cuenta asociada.

3.3.- AMORTIZACIÓN O REEMBOLSO ANTICIPADO:

La PARTE PRESTATARIA tendrá la facultad de reembolsar la totalidad o parte del capital del préstamo, previo aviso por escrito al prestamista con un mes de antelación a la fecha de pago indicando el importe que desea reembolsar.

La amortización o reembolso anticipado del préstamo obedecerá al régimen jurídico contemplado en el artículo 23 de la LCCI, y así:

1) Cuando el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el prestamista le facilitará, en el plazo máximo de tres días hábiles, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar esta opción; en dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis, razonables y justificables, que se hayan tomado en consideración para su elaboración.

2) El prestatario 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 y, en particular, de la parte proporcional de la prima del/ de los seguro/s que se hubiere/n contratado, en su caso, con carácter accesorio al préstamo, esto es, ofrecido/s por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo, para

cubrir los riesgos que pudieran afectar a la capacidad de reembolso del prestatario.

3) Si la fecha de la amortización o reembolso anticipado total o parcial es el día de la **FECHA DE REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS** contemplada en la Cláusula “INTERESES” posterior, no se devengará comisión alguna a favor del BANCO.

En el caso de que la amortización anticipada total o parcial sea en un día diferente de la **FECHA DE REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS**, se aplicará una **COMISIÓN DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**, que, atendiendo a lo dispuesto en los números 4 a 8 del artículo 23 de la LCCI, se calculará en función de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista y según se produzca la amortización en el tramo de interés variable o en el tramo de interés fijo del préstamo:

A) Amortización o reembolso anticipado realizado en el tramo de interés variable del préstamo:

i) En caso de amortización o reembolso anticipado realizado en el tramo de interés variable del préstamo, y durante los primeros cinco (5) años de vigencia del contrato, se devengará a favor del prestamista una comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, y cuyos concepto y cálculo se determinan más adelante, con el límite de **quince centésimas por ciento (0,15%)** del capital reembolsado anticipadamente.

ii) En caso de amortización o reembolso anticipado total del préstamo que se produzca a través de la subrogación de un tercero en los derechos del prestamista y que implique, indefectiblemente, que dicho tercero aplique durante el resto de vigencia del contrato un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, se devengará a favor del prestamista, **y únicamente durante los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo**, una comisión que no podrá superar la “pérdida financiera” que pudiera sufrir el prestamista, y cuyos concepto y cálculo se determinan más adelante, con el límite de **quince centésimas por ciento (0,15%)** del capital reembolsado anticipadamente.

B) Amortización o reembolso anticipado realizado en el tramo de interés fijo del préstamo:

i) En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los diez (10) primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulte aplicable el tipo fijo, se devengará a favor del prestamista una comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, y cuyos concepto y cálculo se determinan más adelante, con el límite de **dos enteros por ciento (2,00%)** del capital reembolsado anticipadamente.

ii) En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en el inciso i) anterior hasta el final de la vida del préstamo, se devengará a favor del prestamista una comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, y cuyos concepto y cálculo se determinan más adelante, con el límite de **un entero con cincuenta centésimas por ciento (1,50%)** del capital reembolsado anticipadamente.

C) Concepto y cálculo de la “pérdida financiera”:

A los efectos de lo previsto en las letras A) y B) anteriores, se deberá entender por “pérdida financiera” la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo, según lo previsto en la normativa vigente.

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 el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización, según la Orden EHA/2899/2011, en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial.

Este diferencial se fija como la diferencia existente en la fecha de formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos se fija como diferencial el [_,___%].

Una vez solicitado el reembolso total o parcial del préstamo, y a los efectos del cálculo de la pérdida financiera, se aplicará el IRS de los señalados anteriormente que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

CUARTA.- INTERESES.

4.1. DEVENGO Y VENCIMIENTO.- Los períodos de interés del presente contrato tendrán una duración mensual.

En su caso, el primer período de interés durante la carencia del préstamo tendrá, por excepción, una duración inferior, y se extenderá desde la fecha de la firma de la presente Escritura hasta el día **30/31 de _____ de 20__**.

El importe de la cuota que comprende sólo intereses durante el período de carencia se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

IA = C * i * t, siendo **IA** = importe absoluto de los intereses devengados en cada liquidación al tipo de interés nominal contractual; **C** = capital pendiente al inicio del periodo de liquidación; **i** = interés nominal anual expresado en tanto por uno, y **t** = (30/360* número de meses enteros del periodo de liquidación) + (días del período de liquidación no pertenecientes a ningún mes entero / número de días del mes al que pertenecen dichos días * 30/360).

4.2.- TIPO DE INTERÉS INICIAL FIJO APLICABLE DESDE LA FECHA DE LA FIRMA HASTA DÍA 28/29/30/31 DE _____ DE 201__.

Ambas partes acuerdan aplicar un tipo de interés de _____ (____ %) al período comprendido desde la fecha de firma de esta Escritura hasta el día **28/29/30/31 de _____ de 201__**.

4.3.-TIPO DE INTERÉS VARIABLE APLICABLE DESDE EL DÍA 1 DE ____ DE 201__ HASTA LA FINALIZACIÓN DE ESTE CONTRATO. ÍNDICES DE REFERENCIA.

Ambas partes acuerdan el devengo de un tipo de interés anual que se calculará los días **1 de _____** de cada año, en adelante la "**FECHA DE REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS**", y que se aplicará sobre cada uno de los períodos de interés que componen el ejercicio de 12 meses naturales siguiente, es decir, desde el mes que comienza el mismo día **1 de _____** de cada año hasta el mes que concluye el día **28/29/30/31 de _____ del año en curso de que se trate/siguiente**, mediante la adición al tipo de interés de referencia (**euríbor a doce -12- meses diario**) del diferencial de **un entero con _____ centésimas por ciento (1, __%)**, correspondiente a la calificación de la Certificación de Eficiencia Energética de la vivienda (y/o la Certificación de Construcción sostenible en su caso) presentada por el prestatario hipotecante, todo ello conforme al **Diferencial Aplicable** a cada una de las posibles calificaciones de eficiencia energética de la vivienda objeto de hipoteca.

Conforme a la naturaleza del contrato de préstamo, si el tipo de interés resultante de sumar el tipo de interés de referencia más el Diferencial Aplicable, fuese negativo, el presente préstamo hipotecario no dará lugar, durante ese período de interés, al pago de intereses a favor del prestatario. Durante dicho período el prestatario tampoco abonará intereses.

Dicho tipo de interés anual se aplicará sobre cada uno de los períodos de interés que componen el período anual siguiente.

La primera revisión del tipo conforme a lo previsto anteriormente se aplicará el día de la **FECHA DE REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS**.

El tipo de interés de referencia será el **euríbor** (Euro Interbank Offered Rate) para depósitos a plazo de doce meses, calculado y difundido diariamente por el European Money Markets Institute (EMMI) por cuenta de la Federación Bancaria Europea, a las 11:00 de la mañana, hora de Bruselas, y publicado en cualquiera de los siguientes medios: la página electrónica del Banco de España, sección de "Estadísticas, Tipos de Interés (datos diarios)"; el diario "El País", sección de "Economía", o el diario "Expansión", sección "Cuadros".

Por lo tanto, se aplicará el tipo de interés de referencia (**euríbor a doce -12- meses diario**) publicado el día exacto de la **FECHA DE REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS** en cualquiera de los siguientes medios: la página electrónica del Banco de España, sección de "Estadísticas, Tipos de Interés (datos diarios)"; el diario "El País", sección de "Economía", o el diario "Expansión", sección "Cuadros".

Si dicha fecha coincidiera con un día inhábil, se tomará el tipo de interés de referencia del día hábil inmediatamente anterior, si bien la modificación del tipo así resultante se aplicará desde el mismo día exacto de la revisión.

En caso de que todos estos medios dejaran de publicar el euríbor a doce -12- meses diario, se tomará del que se publique en otro medio de información, previo aviso por el BANCO a la PARTE PRESTATARIA de dicho cambio.

Ambas partes consideran que el Banco de España, el diario "El País" y el diario "Expansión" recogen fielmente,

salvo error manifiesto, el dato relativo al euríbor a doce -12- meses diario; no obstante, si por cualquier causa, en los citados medios no se publicara o fuese errónea la información proporcionada sobre el euríbor a doce -12- meses diario, se utilizará la que conste en cualquier otra publicación correspondiente al día exacto de la FECHA DE REVISIÓN DEL TIPO DE INTERÉS o, en su defecto, la que se acredite por certificación de una entidad financiera con presencia en el mercado interbancario o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Cuando se den circunstancias excepcionales que imposibiliten al Banco determinar el tipo de interés de referencia aplicable o, si por cualquier causa, dejase de existir el citado tipo o dejara de publicarse, será de aplicación el Tipo de Interés Sustitutivo.

El Tipo de Interés Sustitutivo, que se define más adelante, será el que resulte de efectuar su cálculo en la forma convenida en esta Escritura, siendo el tipo de interés de referencia el que corresponda al último publicado en el mes inmediatamente anterior al de la revisión.

Tipo de Interés Sustitutivo: en el supuesto en el que, por cualquier circunstancia, no se hubiera publicado el tipo de interés de referencia (euríbor a doce -12- meses) en la fecha fijada al efecto en el apartado 3 de la presente Cláusula, se aplicará el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres (3) años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, y que corresponda al último publicado en el mes inmediatamente anterior al de la revisión.

Dicho Tipo de Interés Sustitutivo se viene publicando por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y en su página web www.bde.es, en su apartado "Tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario", a lo largo del mes siguiente a aquél del que se toman los valores para su cálculo.

El Tipo de Interés Sustitutivo aplicable de acuerdo con lo previsto anteriormente, regirá solamente un mes, salvo que siga sin ser posible determinar el tipo de interés de referencia, en cuyo caso continuará hasta que pueda obtenerse éste, o las partes encuentren de común acuerdo un Tipo de Interés Sustitutivo.

Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable: las revisiones del tipo de interés aplicable se comunicarán por correo, por email o fax a la PARTE PRESTATARIA lo antes posible y, en cualquier caso, con una antelación mínima de quince (15) días naturales a su aplicación.

No aceptación del tipo de interés: si la PARTE PRESTATARIA no aceptase este nuevo tipo de interés deberá a su vez, inexcusablemente, en un plazo máximo de quince (15) días naturales desde la comunicación de la revisión del tipo de interés aplicable, notificar al BANCO por cualquier modo fehaciente el rechazo del nuevo tipo de interés.

En tal caso, dispondrá el prestatario del plazo de un mes para reembolsar la totalidad del préstamo e intereses y gastos devengados, período que se liquidará al último tipo aplicado, inmediatamente anterior al nuevo tipo de interés comunicado, así como la comisión por cancelación anticipada prevista en este contrato.

Una vez transcurrido dicho plazo, si no se hubiese cancelado el préstamo, el BANCO podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, intereses y demás responsabilidades accesorias que acredite, independientemente de las demás causas generales de vencimiento anticipado previstas en este contrato. Se conviene expresamente que, si la PARTE PRESTATARIA no comunicare al BANCO, en el tiempo y formas indicados, su decisión al respecto, se entenderá que acepta el tipo de interés comunicado por el BANCO por todo el período en que éste deba permanecer vigente, es decir, un año, según lo convenido anteriormente.

4.4.- MODIFICACIONES ESPECIALES DEL DIFERENCIAL APLICABLE ESTABLECIDO SOBRE EL TIPO DE REFERENCIA DEL TIPO DE INTERES VARIABLE.

Se pacta expresamente que el **Diferencial Aplicable** establecido en el apartado "Diferencial Aplicable" de esta Cláusula, que se adiciona al tipo de interés de referencia (**euríbor a doce -12- meses diario**) para calcular el tipo de interés variable aplicable, **podrá ser objeto de modificación en la misma fecha en la que se revisa y calcula el nuevo tipo de interés variable aplicable a cada período anual.**

Para ello, el prestatario deberá presentar al BANCO, con una antelación mínima de un -1- mes antes de la fecha de revisión del tipo de interés variable, una Certificación Oficial de Eficiencia Energética con una mejor calificación que la que se tuvo en consideración para determinar el **Diferencial Aplicable** en la primera revisión.

El prestatario podrá obtener sucesivas mejoras cada año del **Diferencial Aplicable** aplicando el procedimiento anterior.

QUINTA.- COMISIONES: La PARTE PRESTATARIA vendrá obligada a satisfacer al BANCO las siguientes comisiones:

-De apertura: se devenga una sola vez y engloba la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del

préstamo u otros similares a la actividad del prestamista ocasionada por la concesión del préstamo.

-De amortización anticipada: regulada en la Cláusula TERCERA, apartado 3.3. de la presente Escritura.

-De novación/modificación de condiciones: en el caso de que la PARTE PRESTATARIA solicitara la modificación de las condiciones del presente contrato, se devengará una comisión, en concepto de novación/modificación de condiciones, por el importe resultante de aplicar un porcentaje de **cincuenta centésimas por ciento (0,50%)**, sobre el capital del préstamo pendiente de amortización en la fecha de efectos de la modificación de condiciones, que se cobrará por el BANCO de una sola vez mediante adeudo en la cuenta de desembolso del préstamo de la que la PARTE PRESTATARIA es titular.

Si la modificación de las condiciones del préstamo consistiera, única y exclusivamente, en aplicar durante el resto de vigencia del contrato un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, se devengará una comisión, **únicamente durante los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo**, que no podrá superar la "pérdida financiera" que pudiera sufrir el prestamista, y cuyos concepto y cálculo se han determinado en la letra C) del apartado 3.3 de la Cláusula TERCERA de la presente Escritura, con el límite de **quince centésimas por ciento (0,15%)** del capital del préstamo pendiente de amortización en la fecha de efectos de la modificación de condiciones.

Asimismo, si la modificación de las condiciones del préstamo consistiera, única y exclusivamente, en la ampliación del plazo del préstamo, se devengará una comisión de **diez centésimas por ciento (0,10%)** del capital del préstamo pendiente de amortización en la fecha de efectos de la modificación de condiciones.

-De subrogación: si el presente contrato fuese objeto de la subrogación regulada en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que no tuviera por objeto la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, el BANCO percibirá una comisión, en su caso, de **cincuenta centésimas por ciento (0,50%)**, al tiempo que la entidad subrogada satisfaga al BANCO de dicho capital pendiente y de las comisiones e intereses devengados y no satisfechos, si la subrogación se produce durante los primeros cinco años de vigencia del presente contrato; la comisión que percibirá el BANCO será de veinticinco centésimas por ciento (0,25%), si tiene lugar la subrogación a partir del sexto año de vigencia de este contrato.

No obstante, el BANCO no percibirá comisión alguna si la subrogación se produce el día de las fechas previstas en el apartado 3.3 de la Cláusula TERCERA de la presente Escritura.

Asimismo, y aun cuando la subrogación se produjera en alguna de las fechas indicadas en el párrafo anterior, el BANCO deberá, en todo caso, ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo al subrogado conforme a la Cláusula SEXTA de esta Escritura.

Para calcular el importe que corresponde como compensación, se aplicarán las siguientes reglas:

i) En el caso del impuesto pagado por la cuota de actos jurídicos documentados, documentos notariales, se deberá efectuar la liquidación del impuesto que correspondería a una base imponible integrada por la cantidad total garantizada entendiéndose por tal la constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la subrogación y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar al BANCO el importe resultante de dicha liquidación.

ii) En el caso del resto de gastos, se deberá prorratear la liquidación de dichos gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar al BANCO la parte de dicha suma que corresponda al préstamo pendiente de amortización.

-De gestión de cobro: por las gestiones personalizadas que el BANCO se vea en la necesidad de realizar ante el deudor para la regularización de las cuotas vencidas e impagadas, se percibirá una comisión de **treinta euros (30,00 €)**, en concepto de gestión de reclamación de cuotas impagadas, que se devengará y adeudará tras efectuarse la primera reclamación escrita al deudor. Esta comisión es única y no se repetirá en la reclamación de un mismo saldo por las gestiones adicionales realizadas por el BANCO con un mismo fin, es decir, el BANCO adeudará una sola y única comisión con independencia del número de gestiones llevadas a cabo para recuperar una misma cuota; lo anterior no obsta a que, en el caso de que se produzcan sucesivos impagos de cuotas por parte del deudor, se puedan devengar nuevas comisiones de gestión de cobro con fundamento en las gestiones efectuadas para la reclamación de cada nueva cuota impagada.

Dicha comisión, que se encuentra prevista además en el Libro de Tarifas, responderá a los servicios que efectivamente sean prestados, y, por tanto, a los gastos en que el Banco incurra por su ejecución, constituyendo, en definitiva, la repercusión económica al deudor de las gestiones que la Entidad ha fijado en el procedimiento interno de recuperación de deuda, que se describe a continuación:

a) Fase entre 1-60 días de impago:

-Durante todo el período, y semanalmente, gestión telefónica del gestor con el titular, y los fiadores y/o los hipotecantes no deudores en su caso, para la reclamación de la deuda; la primera comunicación se debe efectuar en un plazo máximo de dos días hábiles desde la generación del impago.

-Una visita del gestor a la oficina o instalación del titular, de los fiadores y/o de los hipotecantes no deudores en su caso.

-Durante todo el período, y semanalmente, correos electrónicos remitidos desde el e-mail del gestor al e-mail del titular y, en su caso, de los fiadores y/o los hipotecantes no deudores.

-Al segundo día del impago, comunicación electrónica, de reclamación de deuda al titular y, en su caso, a los fiadores y/o a los hipotecantes no deudores.

-A los veinte días del impago, adeudo de la comisión en la cuenta corriente del titular.

-A los treinta días del impago, carta cursada por correo ordinario, de reclamación de deuda al titular y, en su caso, a los fiadores y/o a los hipotecantes no deudores.

b) Fase entre 60-90 días de impago:

-Durante todo el período, y semanalmente, gestión telefónica del gestor con el titular, y los fiadores y/o los hipotecantes no deudores en su caso, para la reclamación de la deuda.

-Una visita del gestor a la oficina o instalación del titular, de los fiadores y/o de los hipotecantes no deudores en su caso.

-Durante todo el período, y semanalmente, correos electrónicos desde el e-mail del gestor al e-mail del titular y, en su caso, de los fiadores y/o los hipotecantes no deudores.

-A los sesenta y cinco días del impago, carta cursada por correo certificado con aviso de recibo, de reclamación de deuda al titular y, en su caso, a los fiadores y/o los hipotecantes no deudores, con aviso de inclusión en ficheros de solvencia patrimonial.

-Entre los sesenta y los noventa días de impago, burofax cursado con aviso de recibo, de reclamación de deuda al titular y, en su caso, a los fiadores y/o los hipotecantes no deudores, como último aviso previo al vencimiento anticipado del contrato.

c) Fase de más de 90 días de impago:

-A los noventa y un días de impago, carta cursada por correo ordinario, de reclamación de deuda al titular y, en su caso, a los fiadores y/o los hipotecantes no deudores.

-A partir de los noventa y un días de impago, burofax cursado con aviso de recibo, de reclamación de deuda al titular y, en su caso, a los fiadores y/o los hipotecantes no deudores, como último aviso previo a la reclamación judicial que solo se iniciará cuando se haya producido el número de impagos necesario para la resolución del contrato y vencimiento anticipado conforme a la legislación vigente.

SEXTA.- GASTOS: Cada parte, debidamente informada por el Notario autorizante, asumirá los gastos que por ley le correspondan; así, con respecto a los gastos de formalización de la presente Escritura, se establece que:

a) Respecto de los **gastos notariales** relativos a esta Escritura:

i) El coste del otorgamiento de la escritura notarial -escritura matriz- será sufragado por el BANCO; el coste de las copias que solicite el prestatario, serán a cargo de éste (salvo la prevenida en Disposición Adicional Octava de la LCCI, que será gratuita); mientras que el BANCO asumirá el de las copias que éste solicite.

ii) En el caso de que esta Escritura se formalice de manera desdoblada, otorgando el prestatario una escritura

unilateral de préstamo hipotecario, que haya de ser ratificada por el BANCO, el coste de otorgamiento de la escritura unilateral de préstamo hipotecario -escritura matriz- y el coste de otorgamiento de la escritura de ratificación, serán sufragados, íntegramente por el BANCO.

iii) En el mismo supuesto de formalización desdoblada de esta Escritura, y cuando medie escritura de oferta unilateral otorgada por el BANCO que haya de ser aceptada por el prestatario en una Notaría de su domicilio, el coste de otorgamiento de la escritura de oferta unilateral -escritura matriz- y el coste de otorgamiento de la escritura de aceptación, serán sufragados, íntegramente, por el BANCO.

b) Los gastos de inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad serán asumidos por el BANCO.

c) Los honorarios de la sociedad de tasación por la peritación de la/s finca/s objeto de la hipoteca serán de cuenta y cargo del prestatario.

d) Los tributos que graven o puedan gravar tanto el préstamo como la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida, serán de cargo de la PARTE que sea la obligada tributaria de los mismos conforme a la legislación vigente, debiendo estarse, en todo caso y para el futuro, a la regulación que grave el tributo en cuestión. Por su parte, la cuota fija del Impuesto de Actos Jurídicos documentados derivada del timbre del papel de uso exclusivo notarial será satisfecha por la parte que solicite las copias pertinentes.

e) Los honorarios de la gestoría encargada de tramitar la Escritura de hipoteca, serán de cuenta del BANCO.

SÉPTIMA.- INTERESES DE DEMORA: Sin perjuicio del eventual ejercicio de las acciones resolutorias que dicho evento pueda acarrear, las cantidades vencidas, por cualquiera de las causas pactadas en este contrato, incluso en los supuestos de resolución pactados en el mismo, en concepto de amortización de capital y no satisfechas en sus respectivos vencimientos, constituirán automáticamente al cliente en mora y devengarán día a día, sin necesidad de requerimiento alguno, desde la fecha de su vencimiento y hasta su total pago **un interés de demora igual al tipo de interés remuneratorio vigente en el momento de entrar la parte deudora en situación de mora, incrementado en tres puntos porcentuales.**

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

Los intereses de demora devengados conforme a lo pactado en la letra anterior, se liquidarán por la Entidad acreedora con carácter mensual o trimestral en su caso, conforme a la fórmula matemática siguiente: **$B \cdot r \cdot t / 36500$** , (siendo "B" capital e intereses del recibo vencido y no pagado; "r", tipo de interés de demora, y "t", días transcurridos desde el vencimiento impagado a la fecha de pago.

El mismo tipo de interés se aplicará al saldo que, por principal, intereses, comisiones y gastos, presente la cuenta una vez cerrada hasta que el BANCO sea reintegrado totalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 316 del Código de Comercio.

OCTAVA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA: Sin perjuicio de la responsabilidad, personal e ilimitada de la PARTE PRESTATARIA que establece el artículo 1.911 del Código Civil, en garantía del capital prestado hasta un máximo de _____ euros (_____ €) de principal; del pago de sus intereses remuneratorios de dieciocho mensualidades, calculados a un tipo de ___ enteros con _____ centésimas por ciento (__,__ %), por un importe máximo de _____ euros (_____ €); de la cantidad máxima de _____ euros (_____ €), presupuestada para intereses moratorios de veinticuatro mensualidades calculados a un tipo de a un tipo de [EL QUE RESULTE DE INCREMENTAR EN TRES PUNTOS EL TIPO DE INTERÉS FIJO INICIAL] (__,__%); y de la cantidad máxima de _____ euros (_____ €) de costas, y de _____ euros (_____ €) de gastos judiciales, la PARTE PRESTATARIA constituye una única hipoteca sobre la/las finca/fincas descrita/descritas en el Expositivo I, y que, según ha manifestado, constituirá/constituirán su domicilio familiar habitual, a favor de TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, que a través de sus apoderados, la acepta.

Su responsabilidad hipotecaria total es de _____ euros (_____ €).

Distribución hipotecaria: La distribución de la mencionada responsabilidad hipotecaria total entre las diferentes fincas hipotecadas se adjunta en el **ANEXO II** y se incorpora a esta Escritura firmado por las partes.

La hipoteca se constituye de conformidad, en su caso, con lo previsto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, y se extiende a cuanto se indica en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, y por

pacto expreso, a cuanto se señala en el artículo 111 de la referida Ley y, especialmente, a las construcciones hoy existentes o que en el futuro se construyan por la parte constituyente de la hipoteca, con el límite de lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley.

OTRAS ESTIPULACIONES.

NOVENA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO: Perderá el deudor el derecho al plazo y el BANCO podrá dar por vencido anticipadamente el contrato, pudiendo exigir cuanto por razón del mismo se le adeude, en los casos siguientes:

1.º) En el supuesto de encontrarse el prestatario en situación de mora, si concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:

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

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i) A tres enteros por ciento (3,00%) 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) A siete enteros por ciento (7,00%) 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.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de, al menos, un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Las partes solicitan expresamente la constancia de esta primera causa de vencimiento anticipado en los libros del Registro de la Propiedad.

2.º) Cuando no se satisfaga por el deudor o hipotecante en sus fechas de pago correspondientes los siguientes gastos: las primas del seguro de incendios de la finca hipotecada, los gastos de la comunidad de propietarios a la que pertenezca la finca, o las contribuciones, impuestos y arbitrios correspondientes a la finca hipotecada, sumando dichos gastos no reembolsados al menos una cifra equivalente a tres mensualidades de capital o intereses establecidos en esta Escritura.

3.º) Cuando por incumplimiento de la obligación del hipotecante o deudor de conservar la finca hipotecada, se produzca la situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior a **veinte enteros por ciento (20,00%)** del valor de tasación inicial, según valoración de perito nombrado de común acuerdo, sin que la parte deudora ofrezca al BANCO nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación sufrida en el plazo de tres (3) meses desde que sea requerida por el BANCO a tal efecto.

4.º) Cuando, por causas no imputables al acreedor, se constate la existencia de alguna carga o gravamen de cualquier carácter que tuviera rango registral prioritario a la hipoteca que se constituye y cuyo conocimiento no haya sido expresamente manifestado en la presente Escritura, sin que la parte deudora ofrezca al BANCO nuevas garantías que cubran la cuantía que las cargas o gravámenes prioritarios representen, en el plazo de tres (3) meses desde que sea requerida por el BANCO a tal efecto.

5.º) Cuando, por causa no imputable al BANCO, se subrogara un tercero únicamente en los derechos del BANCO como acreedor hipotecario de la primera carga inscrita en el Registro de la Propiedad, y quedase postergada la segunda carga inscrita a favor del BANCO, que se hubiere constituido en garantía de una segunda financiación concedida por el BANCO al prestatario; en este caso, el prestamista podrá, además, exigir del prestatario la satisfacción de la comisión de cancelación anticipada prevista en la Cláusula TERCERA, apartado 3.3.

6.º) En el supuesto de producirse expropiación forzosa de la finca hipotecada y el justiprecio no alcance a satisfacer la totalidad de la deuda derivada del préstamo, sin que la parte deudora ofrezca al BANCO nuevas garantías que cubran el resto de deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación, en el plazo de tres (3) meses desde que sea requerida por el BANCO a tal efecto.

7.º) En el supuesto de que por la PARTE PRESTATARIA no se aceptase el nuevo tipo de interés aplicable al préstamo en la fase del mismo sometido a tipo de interés variable conforme a lo previsto en la Cláusula CUARTA de este contrato.

En cualquiera de los anteriores supuestos de resolución anticipada, el BANCO procederá a liquidar la deuda debida por todos los conceptos conforme a lo pactado en la presente Escritura, y cuyo montante devengará día a día y hasta su total pago el tipo de demora previsto en la Cláusula SÉPTIMA.

En el supuesto del número 1.º) anterior, de falta de pago por la PARTE PRESTATARIA, el BANCO podrá optar libremente por reclamar únicamente la parte impagada del capital, sus intereses, comisiones, gastos y costas, o por declarar vencido total y anticipadamente el préstamo y exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas.

DÉCIMA.- OBLIGACIONES: La PARTE PRESTATARIA se obliga a:

1.- La contratación de los siguientes seguros:

-Un seguro contra riesgo de incendios y daños sobre la/s finca/s hipotecada/s designando como beneficiario a TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, por, al menos, el capital señalado en el Certificado de Tasación como "Seguro _____", que se adjunta como **ANEXO I**, es decir, _____ **euros (_____€)**.

-Un seguro sobre la vida de DON/DOÑA _____ que cubra el fallecimiento y la invalidez absoluta, por un capital asegurado mínimo de _____ **euros (_____€)**, cada uno de ellos, designando como beneficiario a TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA.

Previamente a la suscripción de la presente Escritura, las pólizas de seguro antedichas deberán ser contratadas, o acreditarse su vigencia, con designación de TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, como beneficiario, lo mismo que la domiciliación, en la cuenta abierta a nombre del prestatario en el BANCO, de los recibos de pago de las primas correspondientes.

En caso de acaecer un siniestro cubierto por las pólizas de seguro antes mencionadas, vigente el presente contrato, TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, por su condición de beneficiario, cobrará la totalidad de las indemnizaciones que correspondan.

En tal supuesto, el BANCO se compromete a abonar al prestatario la diferencia entre la indemnización percibida y la deuda pendiente por todos los conceptos en el momento de acaecer el siniestro. Dicha liquidación se hará efectiva en el plazo máximo de treinta (30) días desde el cobro de la indemnización.

Si la PARTE PRESTATARIA y/o el hipotecante no tiene/n aportado el documento acreditativo de la suscripción de los seguros a que se refiere este apartado, autoriza/n de forma expresa e irrevocable a TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, para que los contrate por cuenta de aquéllos, y a satisfacer en su nombre y a su cargo las primas que correspondan.

Esta autorización se extiende al supuesto en el que, por cualquier causa, hubiera/n perdido vigencia el seguro de daños e incendios y/o el seguro sobre la vida concertado/s o aportado/s al otorgamiento de esta Escritura.

2.- Autorización a TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA para utilizar información no confidencial relacionada con el prestatario, en sus publicaciones, en cumplimiento de la política de transparencia total de las iniciativas financiadas por el prestamista.

3.- Realizar en la/s finca/s hipotecada/s en la presente Escritura las obras, reparaciones y demás actos necesarios para su conservación y normal explotación y uso, y notificar al BANCO inmediatamente cualquier hecho que perjudique el estado físico o el derecho del propietario, y los actos de enajenación.

En caso de expropiación forzosa de la/s finca/s hipotecada/s, además de la obligación de inmediata notificación, la PARTE PRESTATARIA apodera irrevocablemente al BANCO para que pueda comparecer en los expedientes que se sigan, instando lo necesario para gestionar y convenir sobre la respectiva expropiación y percibir los precios, indemnizaciones y compensaciones correspondientes que la entidad expropiante deba pagar o llevar a cabo, dándoles la aplicación que se establece en el apartado 1 de esta Cláusula.

4.- La PARTE PRESTATARIA se obliga a mantener operativa hasta el vencimiento de este contrato una cuenta corriente abierta en TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, cuya única finalidad, en lo relativo a esta financiación, es la de acumular capital para atender las cuotas de solo intereses y/o de las cuotas omnicomprendidas de amortización de capital y pago de intereses.

Las comisiones y gastos derivados de la apertura y mantenimiento de esta cuenta serán los que se indiquen en su contrato de apertura y en los documentos anejos a éste.

5.- La PARTE PRESTATARIA se compromete a estar al corriente en el pago de los impuestos, arbitrios, contribuciones, gastos de comunidad y cualquier otro que afecte o pueda afectar a la finca hipotecada, así como en el pago de la prima del seguro de incendios y daños del inmueble hipotecado, y de todos los demás gastos derivados de la debida conservación y tributos que recaigan directamente sobre el mismo.

6.- La PARTE PRESTATARIA se obliga a cancelar económica y registralmente las cargas que, en su caso, figuren en el Registro de la Propiedad de cada una de las fincas hipotecadas.

7.- Salvo orden expresa en contrario por parte de la PARTE PRESTATARIA, las comunicaciones y remisión de información relacionadas con este contrato, se efectuarán por vía electrónica en soportes duraderos que permitan su almacenamiento y recuperación inalterados.

Asimismo, por el mismo motivo, se establece que toda la información que resulte relevante para la PARTE PRESTATARIA y no tenga carácter personal, se ponga a disposición de la misma a través de vías electrónicas que ésta deberá consultar con frecuencia razonable.

Se entenderá que es razonable la consulta al menos mensual de aquellos movimientos que tengan carácter periódico.

No obstante, la PARTE PRESTATARIA podrá solicitar que el BANCO emita extractos de cuenta una vez al mes, o solicitar que la información se le remita en soporte papel por correo postal, lo cual se sujetará a las comisiones y repercusión de gastos correspondientes según lo especificado en el Libro de tarifas.

8.- La PARTE PRESTATARIA se obliga a acreditar al BANCO, en el plazo de un (1) año natural desde el otorgamiento de la presente Escritura, la obtención de la preceptiva cédula de habitabilidad sobre la finca hipotecada.

9.- La PARTE PRESTATARIA deberá justificar documentalmente al BANCO antes del día _____, la mejora de la calificación energética de la vivienda con el correspondiente certificado emitido por una sociedad de tasación o un técnico independiente.

DECIMOPRIMERA.- DOMICILIOS DE PAGO Y NOTIFICACIONES: Se señalan como domicilio e indicativos de telefax a efectos de notificaciones los siguientes:

TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA,
C/ José Echegaray, número 5, Parque Empresarial Las Rozas, 28.232, Las Rozas de Madrid, Madrid.
Teléfono 91-640 46 84 y Fax 91-640 54 44.
E-mail: info@triodos.es

El domicilio y la dirección de correo electrónico del prestatario, hipotecante y del fiador solidario, en su caso, es el que se designa al inicio de esta Escritura.

Cualesquiera notificaciones al amparo del presente contrato, se podrán efectuar por cualquier medio escrito a los domicilios arriba señalados.

Cualquier cambio de domicilio y/o de las direcciones de correo electrónico arriba indicadas, deberá ser notificado a las partes, a partir de cuyo momento surtirá efecto entre las mismas.

DECIMOSEGUNDA.- ARRENDAMIENTOS: Para arrendar la/s finca/s hipotecada/s durante la vigencia del préstamo, por cifra que no cubra la cuota de amortización más los gastos e impuestos que la/s graven y la percepción de rentas anticipadas, la PARTE PRESTATARIA deberá recabar del BANCO la previa autorización de éste.

DECIMOTERCERA.- LEY APLICABLE: Las partes acuerdan expresamente someter a las leyes del Estado Español cualquier cuestión relativa al contrato de préstamo y a la garantía hipotecaria.

DECIMOCUARTA.- PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES: El prestatario y/o los fiadores solidarios y los hipotecantes no deudores, en su caso, ha/n sido informado/s por el BANCO de que, en cumplimiento de la normativa de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, el BANCO tiene la obligación de exigir documentos acreditativos de la identidad de sus clientes y, cuando corresponda, de los titulares reales, en el momento de entablar una relación de negocios, así como obtener de sus clientes información acerca de su actividad económica que deberá ser objeto de comprobación.

Con este exclusivo fin de verificación de la información facilitada, el prestatario y los fiadores solidarios y los hipotecantes no deudores, en su caso, ha/n prestado su consentimiento expreso a TRIODOS BANK, N.V., SUCURSAL EN ESPAÑA, para que en su nombre pueda solicitar ante la Tesorería General de la Seguridad Social dicha información. Los datos obtenidos de la Tesorería General de la Seguridad Social serán utilizados exclusivamente para la gestión señalada anteriormente. El BANCO también podrá solicitar a sus clientes, para cumplir con la normativa de prevención del blanqueo antedicha, documentación justificativa del origen del patrimonio, o del origen de los fondos en una determinada transacción. El prestatario y, en su caso, los fiadores solidarios y los hipotecantes no deudores deberá/n poner a disposición del BANCO dicha documentación cuando le/s sea requerida. La no aportación de la misma en tiempo y forma, o la manifiesta incongruencia de la documentación aportada con la operativa que debe justificar, puede ser causa de la no realización por parte del BANCO de determinadas transacciones solicitadas por el prestatario, y podrá ser causa de la resolución de los contratos de la PARTE PRESTATARIA.

El BANCO conservará la documentación mencionada en el párrafo anterior durante el plazo de diez (10) años, o el que legalmente establezca la normativa.

DECIMOQUINTA.- ACCIÓN JUDICIAL: Si el BANCO tuviere que hacer efectiva la totalidad o parte del capital, intereses y gastos derivados del préstamo aquí formalizado, podrá ejercitar la acción real hipotecaria por cualquiera de los procedimientos ejecutivos, el ordinario regulado en los artículos 538 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o el especial del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a cuyos efectos:

a) Se fija como valor de la/s fincas/ hipotecada/s a efectos procesales, y para que sirva de tipo en la subasta, un valor equivalente al valor de tasación, de forma que el tipo de subasta queda establecido en la suma de _____ euros (_____ €).

b) Se señala como domicilio de la parte deudora para la práctica de requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el del prestatario, hipotecante y fiador solidario, en su caso, señalado en la Cláusula DECIMOPRIMERA.

c) La parte constituyente de la hipoteca concede al BANCO la administración y posesión interina de la/s finca/s hipotecada/s en los casos previstos en la Ley Hipotecaria y de Enjuiciamiento Civil, con la facultad para cobrar rentas vencidas y no satisfechas y las que fueren venciendo, cubriendo con ellas los gastos de explotación y conservación que exija/n el/los bien/es, hasta donde alcance, y aplicando el sobrante, si lo hubiere, al pago de los intereses y del capital de su crédito por este orden.

Obtenida la administración y posesión interina del/de los bienes, el BANCO podrá constar por acta, bajo fe de Notario, el acto de toma de posesión.

DECIMOSEXTA.- VENTA EXTRAJUDICIAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial aquí pactada en el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

En caso de que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual de la PARTE PRESTATARIA, la ejecución extrajudicial se someterá a lo previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

La PARTE PRESTATARIA, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, manifiesta que la/s finca/s objeto de hipoteca antes descrita/s tiene/n el carácter de vivienda habitual.

Para la efectividad de su crédito, las partes pactan expresamente que el BANCO podrá utilizar el procedimiento extrajudicial regulado por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes de su Reglamento, a cuyos efectos se fija como valor de la/s fincas/ hipotecada/s a efectos procesales, y para que sirva de tipo en la subasta, y como domicilio de la parte deudora para la práctica de requerimientos y notificaciones, los establecidos en la Cláusula anterior.

DECIMOSÉPTIMA.- CESIÓN: El BANCO podrá ceder su préstamo hipotecario, en todo o en parte, a cualquiera otra persona o entidad, con los requisitos y consecuencias previstos en la legislación aplicable en la materia.

DECIMOCTAVA.- LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA: Para el supuesto de que el BANCO decidiese ejecutar el procedimiento ejecutivo ordinario regulado por el artículo 538 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de dicho cuerpo legal, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable, se practicará por el BANCO, que expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta de préstamo el día del cierre.

En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de la copia autorizada de esta Escritura y del acta expedida por fedatario público que incorpore el certificado expedido por el BANCO del saldo que resulte

a cargo del prestatario, acreditando que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en esta Cláusula por las partes y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la PARTE PRESTATARIA en la contabilidad del BANCO.

Serán de cuenta exclusiva de la PARTE PRESTATARIA todos los gastos y tributos que se causen por razón del acta expedida por el fedatario público referida en el párrafo precedente.

DECIMONOVENA.- AUTORIZACIÓN: La parte deudora autoriza y apodera expresamente al BANCO para que éste pueda por sí solo, y durante toda la vigencia del préstamo, otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para:

A) Rectificar la descripción de la/s finca/s hipotecada/s si no concordase con la que figure en el Registro de la Propiedad, adaptando aquélla a ésta.

B) En caso de siniestro de la/s finca/s hipotecada/s, percibir en primer lugar de la compañía aseguradora las indemnizaciones correspondientes, lo mismo que de las Administraciones Públicas en el caso de expropiación, para aplicarlas, hasta donde proceda, a la extinción del préstamo.

C) Hacer efectivos los pagos derivados de las obligaciones establecidas en la Cláusula DÉCIMA si es que el prestatario no lo hiciese o incurriese en morosidad, con derecho a reintegrarse el BANCO de las cantidades satisfechas por estos motivos.

D) La PARTE PRESTATARIA se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente sean necesarias para que ésta pueda inscribirse en los Registros correspondientes, quedando ampliamente facultado el BANCO mediante apoderamiento que se le confiere en este acto para, así mismo, aclarar, subsanar, y rectificar los defectos que puedan señalarse por el Sr./Sra. Registrador/a.

E) Igualmente la PARTE PRESTATARIA autoriza y apodera al BANCO para que, en su caso, éste pueda requerir el otorgamiento de las correspondientes cartas de pago de las hipotecas que gravan registralmente la/s finca/s relacionada/s, y tramitar la cancelación registral de las mismas.

F) Asimismo, la PARTE PRESTATARIA y el BANCO apoderan a “**SINTRACOR, ASESORÍA HIPOTECARIA Y MERCANTIL S.L.**”, para que, en su nombre y representación, realice los trámites necesarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente Escritura.

G) Dada la calificación definitiva de la finca hipotecada como de VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE _____, en el expediente número _____, en virtud de Resolución de fecha __ de _____ de _____ de la (administración), y tratándose éste de un préstamo no cualificado, el prestatario autoriza y apodera irrevocablemente al BANCO para que, en su nombre y representación, realice los trámites necesarios para solicitar la descalificación voluntaria de la finca hipotecada, una vez transcurrido el plazo de calificación previsto en la correspondiente Resolución.

VIGÉSIMA.- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Se detallan a continuación los criterios generales que regirán el tratamiento de datos de carácter personal que llevará a cabo el BANCO en relación con el producto de préstamo contratado, de conformidad con la legislación vigente aplicable: Reglamento General de Protección de datos [Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 27 de abril de 2016] y normas de transposición al Derecho español, en particular la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

El prestatario, el fiador solidario y el hipotecante (en adelante, **el Interesado**) pueden encontrar más información sobre la política de privacidad y protección de datos que lleva a cabo el BANCO en la Declaración de Privacidad que se encuentra en la página web www.triodos.es, y en la Cláusula de Protección de Datos del Contrato Global Triodos.

RESPONSABLE DEL TRATAMIENTO: TRIODOS BANK, N.V., Sucursal en España (dirección: c/ José Echegaray, número 5, 28.232, Parque Empresarial Las Rozas, Las Rozas de Madrid, Madrid). El BANCO ha nombrado un Delegado de Protección de datos al que podrá dirigirse para cualquier cuestión relacionada con el tratamiento de sus datos personales mediante correo postal a la dirección antes indicada o a través de correo electrónico dirigido a la siguiente dirección: protecciondedatos@triodos.es.

FINALIDADES Y BASES JURÍDICAS DEL TRATAMIENTO: Los fines del tratamiento que realizará el BANCO de los datos personales que facilite el Interesado durante el estudio de la solicitud de contratación, así como todos los que se generen y se comuniquen al BANCO durante la vida del contrato son los siguientes:

- Estudio de la solicitud de contratación del producto de préstamo, para lo cual el BANCO deberá evaluar la solvencia del interesado, a cuyo fin podrá:

- Utilizar aquellos datos del Interesado que obren en los ficheros del BANCO derivados de la solicitud y contratación de otros productos del BANCO.

- Solicitar y comunicar información a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE) relativa a la identificación y riesgos de crédito del Interesado.

- Solicitar y comunicar información a ficheros comunes de solvencia patrimonial y crédito (en particular, a los ficheros BADEXCUG, cuyo responsable es la compañía EXPERIAN BUREAU DE CRÉDITO, S.A., y al fichero gestionado por ASNEF-EQUIFAX), comprendiendo información relativa a la solvencia y datos de contacto actualizados del Interesado.

- Obtener información de registros públicos y de empresas que facilitan informes comerciales (información de solvencia y actualización de datos de contacto).

- Verificar, a efectos del cumplimiento de la normativa vigente sobre Prevención de Blanqueo de Capitales, la información facilitada sobre la actividad económica del interesado/s, a cuyos efectos podrán recabar información de terceros conforme a la normativa vigente y, en particular, mediante la solicitud de información a la Tesorería General de la Seguridad Social.

- En caso de aprobación de la solicitud: el mantenimiento, gestión y desarrollo de la relación contractual; en particular, la ejecución de cualquier operación o comunicación relacionada con el contrato de préstamo, así como aquellas destinadas a mantener actualizados los datos del cliente, y tramitadas por cualquier canal.

- En caso de que el compareciente por la PARTE PRESTATARIA, FIADORA SOLIDARIA o HIPOTECANTE suscriba el contrato en representación de una sociedad mercantil o de una personas física, el BANCO tratará sus datos de contacto exclusivamente a efectos de mantener las comunicaciones que sean necesarias para la gestión de la solicitud de aprobación del contrato y, en caso de aprobarse, para el desarrollo y ejecución del mismo, salvo que el compareciente consienta expresamente en que sus datos sean utilizados para otras finalidades.

- Comunicar los datos que el Interesado proporcione al BANCO a una tercera empresa (como, por ejemplo, compañías aseguradoras, corredores de seguros, etc.) en el supuesto de que el Interesado contrate un producto de dicha empresa comercializado por el BANCO. La comunicación se limitará a los datos facilitados por el Cliente para la contratación del producto o servicio y se realiza con la finalidad de facilitar dicha contratación por clientes del BANCO. El Cliente será debidamente informado por el BANCO de la identidad de la compañía receptora de los datos en la documentación facilitada al Cliente con carácter previo la contratación, que solo se realizará con su consentimiento expreso.

- Facilitar información del Interesado y del producto contratado a aquellas Administraciones Públicas, tales como el Banco de España, la Agencia Tributaria o los Juzgados y Tribunales, conforme a lo establecido en la normativa vigente (por ejemplo, la relativa a la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, la de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades de Crédito, la normativa fiscal y la relativa al tratamiento de datos personales). Esta finalidad incluye realizar los tratamientos necesarios para detectar, investigar, y en su caso, comunicar datos a terceros, conforme a la normativa vigente, en aras de evitar y/o descubrir la comisión de fraudes o delitos financieros.

Las bases jurídicas para realizar estos tratamientos se explicitan en que son necesarios para la ejecución del contrato de préstamo y para cumplir con las obligaciones legales derivadas de la normativa aplicable a la actividad del BANCO.

Sobre la base del interés legítimo del BANCO (intereses jurídicos prevalentes del responsable o de terceros), el BANCO podrá tratar los datos del Cliente, ofrecerle distintos productos y servicios comercializados por el BANCO que puedan resultar del interés del Cliente, teniendo en cuenta los productos que tenga contratados con el BANCO y con la información que facilite al BANCO.

Las ofertas podrán realizarse a través de comunicaciones comerciales electrónicas de las contempladas en el artículo 21 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información. El interés legítimo del BANCO siempre estará equilibrado con los del Cliente y éste podrá oponerse al tratamiento en todo momento siguiendo el procedimiento descrito más adelante para el ejercicio del derecho de oposición.

CATEGORÍAS DE DATOS: El BANCO tratará distintos tipos de datos personales para las finalidades antes indicadas, agrupados en las siguientes categorías: datos identificativos (como, por ejemplo, nombre, DNI/NIF, información de contacto); datos relativos a sus características personales (incluyendo circunstancias sociales, datos académicos y profesionales); información financiera y de solvencia, e información contractual (datos derivados de los productos y servicios contratados).

El Cliente deberá comunicar al BANCO, tan pronto como se produzcan, cuantas modificaciones tengan lugar en sus datos personales, con la finalidad de mantener actualizados los mismos.

PROCEDENCIA DE LOS DATOS: Los datos que tratará el BANCO serán los facilitados por el propio Cliente para la solicitud y el mantenimiento de la relación contractual, cualquiera que sea el canal; los generados como consecuencia de dicha relación y los transmitidos al BANCO por las empresas indicadas en el presente contrato y que el BANCO utiliza para llevar a cabo el estudio de su solicitud, así como sus transacciones financieras.

DESTINATARIOS DE SUS DATOS: Como sucursal en España de la entidad de crédito neerlandesa TRIODOS BANK, N.V., sus datos podrán ser tratados igualmente en los Países Bajos, país con el mismo nivel de protección de datos que España, para completar el estudio de su solicitud. Fuera de la anterior no se realizarán otras comunicaciones de sus datos que aquellas que haya que realizar a:

-Las Administraciones Públicas españolas y neerlandesas, en particular la CIRBE, para el cumplimiento de la legislación vigente.

-Los terceros cuya participación sea necesaria para llevar a cabo el análisis de la solicitud y el proceso de formalización del préstamo.

-Los proveedores de TRIODOS BANK, N.V., S.E., que participen en el proceso de estudio y gestión del contrato y que pertenecen a los sectores tecnológico e informático, mensajería y de información económica y de solvencia de empresas.

La relación anterior se facilita a título de ejemplo, pudiendo el BANCO utilizar servicios de empresas pertenecientes a otros sectores de actividad para poder prestar servicios de calidad. El BANCO responderá del correcto tratamiento de los datos personales por parte de dichos proveedores de servicios.

Asimismo, y conforme a la normativa vigente, el BANCO podrá facilitar información crediticia del producto contratado a empresas gestoras de ficheros de solvencia patrimonial y crédito tales como EXPERIAN-BADEXCUG o ASNEF-EQUIFAX. Dicha información se facilitará cumpliendo en todo momento con las obligaciones establecidas al efecto en la normativa aplicable.

En ningún caso se realizan comunicaciones de datos fuera del Espacio Económico Europeo (EEE).

PLAZOS DE CONSERVACIÓN: El BANCO conservará los datos personales durante la vigencia de la relación contractual con el BANCO. Una vez finalice ésta, el BANCO conservará bloqueados los datos del Cliente durante los plazos fijados en la normativa vigente aplicable al contrato de préstamo.

Durante ese período los datos se mantendrán con la finalidad de atender las solicitudes de las Administraciones Públicas, Juzgados y Tribunales, así como responder a cualquier consulta o reclamación del Cliente.

Transcurridos los indicados plazos, se procederá a la destrucción de los datos, garantizando al Cliente la confidencialidad de los mismos, tanto en el tratamiento como en su posterior destrucción.

DERECHOS DEL INTERESADO: el interesado podrá ejercitar ante TRIODOS BANK, N.V., S.E., los siguientes derechos: acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición al tratamiento y portabilidad de los datos, así como a retirar el consentimiento otorgado en cualquier momento. El ejercicio de estos derechos se podrá realizar a través del buzón personal del que dispone en su banca por Internet (www.triodos.es), por correo postal o por electrónico dirigido a las direcciones indicadas en el primer apartado, adjuntando fotocopia de su Documento de Identidad. El interesado también tendrá derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considera vulnerados sus derechos, para lo cual puede consultar en www.agpd.es.

VIGÉSIMO PRIMERA.- COPIAS: La PARTE PRESTATARIA HIPOTECANTE y, en su caso, el fiador solidario y el hipotecante no deudor, con la finalidad de que TRIODOS BANK, N.V., S.E., tenga en todo momento título ejecutivo de su crédito y supla en su caso su posible extravío, confiere/n al BANCO poder irrevocable para que, en nombre de la/ los misma/mismos, solicite y retire de esta Escritura las primeras copias, incluso parciales, que les correspondan siempre a costa del BANCO; además, y al mismo tiempo, presta/n su consentimiento a que las copias posteriores, totales o parciales, que pueda solicitar el BANCO, tengan también el carácter de primeras a sus efectos ejecutivos, de conformidad con el artículo 234 del Reglamento Notarial.

VIGÉSIMO SEGUNDA.-TASA ANUAL EFECTIVA: Conforme a la normativa legal vigente se hace constar a los solos efectos informativos, que la Tasa Anual de Equivalencia (TAE) a un tipo de interés efectivo pospagable, es de ___ enteros con _____ centésimas por ciento (__,__ %).

Dicha TAE ha sido calculada conforme a la normativa vigente. De acuerdo con lo previsto en la citada normativa:

a) En el caso de operaciones a tipo de interés variable o que permitan la modificación de los elementos usados en la determinación de la TAE, y en la medida en que dichas variaciones no son cuantificables, dicha TAE tiene la consideración de TAE Variable y su cálculo se ha realizado considerando el valor de dichos elementos en el momento de la firma.

Asimismo, se informa de que, en el caso de operaciones a tipo variable, la TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

b) De existir comisión de disponibilidad, dicha comisión no se ha considerado en el cálculo de la TAE.

c) Para la determinación de la Tasa Anual de Equivalencia, se han tenido en cuenta todos los gastos, incluidos intereses, comisiones, y cualquier otro tipo de gasto que el cliente debe pagar en relación con el contrato de préstamo.

Entre los gastos cuyo cómputo determina la TAE se incluirán aquéllos que abone el cliente correspondientes gastos de tasación, todo ello conforme al reparto establecido en la Cláusula SEXTA de la presente Escritura.

Asimismo, también se incluirá en el cálculo de la TAE el coste de los servicios accesorios relacionados con el préstamo cuya contratación condiciona la concesión del mismo; en particular, los costes de apertura y mantenimiento de la cuenta corriente asociada, así como las primas de los seguros exigidos para la obtención del préstamo (incluido el seguro de daños).

VIGÉSIMO TERCERA.- ACEPTACIÓN: Los representantes del BANCO y el resto de los comparecientes de la presente Escritura, en el concepto en que intervienen, aceptan en todas sus partes esta Escritura y, como consecuencia de ello, la hipoteca constituida a favor de TRIODOS BANK, N.V., S.E.

VIGÉSIMO CUARTA.- SEGUIMIENTO DEL PRÉSTAMO Y COLABORACIÓN: Se reconoce el derecho de TRIODOS BANK, N.V., S.E., y/o a la agencia nombrada por éste, de realizar el seguimiento de la actividad del prestatario relacionado con el préstamo objeto de este contrato.

VIGÉSIMO QUINTA.- IMPUTACIÓN DE PAGOS Y COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS: Si en algún momento hubiera varios débitos vencidos de la PARTE PRESTATARIA frente a TRIODOS BANK, N.V., S.E., derivados de esta operación o de cualquier otra, el BANCO queda facultado para determinar libremente el débito a cuyo pago se aplicará cada una de las cantidades que reciba del prestatario o queden disponibles a su favor.

No obstante lo anterior, y para el caso de que el BANCO decida no utilizar la mencionada facultad, los pagos efectuados por el prestatario se imputarán a las deudas vencidas por el siguiente orden:

- 1) Comisiones.
- 2) Intereses moratorios.
- 3) Tributos.
- 4) Gastos.

- 5) Costes adicionales.
- 6) Costas judiciales.
- 7) Intereses ordinarios.
- 8) Principal de los préstamos y/o del crédito dispuesto y pendiente de reembolso.

La imputación de pagos por el orden establecido empezará por las deudas más antiguas, sin que en ningún caso la efectuada a determinados débitos pueda significar la renuncia a otros, aunque sean más antiguos, ya se deriven del mismo u otro concepto, a no ser que tal renuncia se haga constar expresamente por el BANCO.

El BANCO queda expresa e irrevocablemente facultado por el prestatario para aplicar al pago de cualesquiera cantidades debidas por éste en virtud del presente contrato, los saldos que a favor de la PARTE PRESTATARIA pudieran existir en poder del BANCO, ya sean en cuentas corrientes, de ahorro, o de cualquier otro tipo y a realizar, en consecuencia, los abonos y cargos que procedan y cualesquiera otras sumas o créditos que perteneciendo a la PARTE PRESTATARIA estén en poder del BANCO, o que éste le deba satisfacer.

Las obligaciones y los créditos vencidos, líquidos, exigibles y recíprocos que surjan del presente contrato, se

entenderán automáticamente compensados en la cantidad concurrente.

No obstante ello, el orden de imputación de pagos establecido en el listado anterior se verá alterado en los términos contemplados en la normativa procesal vigente [actualmente, el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sede de ejecuciones judiciales, y el artículo 129, letra g), de la Ley Hipotecaria para la ejecución extrajudicial], en los supuestos de ejecución insuficiente para saldar la totalidad de la suma por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, de forma que la suma efectivamente obtenida de la ejecución se imputará por el siguiente orden:

- 1) Intereses ordinarios,
- 2) Principal de los préstamos y/o del crédito dispuesto y pendiente de reembolso.
- 3) Intereses moratorios.
- 4) Costas judiciales.

Además, si así viniera contemplado en la Ley procesal, el Tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses ordinarios, a intereses de demora y a costas.

VIGÉSIMO SEXTA- EFECTOS FISCALES: A efectos fiscales, los otorgantes hacen constar:

a) Que el presente préstamo hipotecario está sujeto y exento del IVA, conforme al artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Que no está sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, concepto "transmisiones onerosas", según el artículo 4.4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

VIGÉSIMO SÉPTIMA. TRANSMISIONES DE LA/S FINCA/S: En sucesivas transmisiones, los adquirentes de la finca o fincas a que se refiere esta Escritura podrán subrogarse en el préstamo, en las condiciones vigentes en el momento en que tenga lugar la transmisión.

La subrogación en el préstamo por el adquirente, si fueran varios, lo será con carácter solidario y requerirá la previa conformidad del BANCO, que podrá manifestarse de manera expresa o tácita.

El adquirente o adjudicatario se obliga a abonar una comisión de **cincuenta centésimas por ciento (0,50%)** en el supuesto en que se produzca la subrogación.

Asimismo, el transmitente de la finca o fincas a que se refiere esta Escritura deberá comunicar al prestamista el pacto de la transmisión con subrogación, con al menos treinta (30) días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que el BANCO pueda realizar el necesario análisis de la solvencia del adquirente y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de obligaciones exigidas en la LCCI y su desarrollo reglamentario, dando tiempo al potencial prestatario subrogado a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

VIGÉSIMO OCTAVA.- FIANZA SOLIDARIA: DON/DOÑA _____ y DON/DOÑA _____ afianza/n solidariamente entre sí, en los mismos términos que el prestatario, según las condiciones del presente Contrato, y garantizan con aquél las obligaciones asumidas por el mismo, extendiéndose dicha solidaridad con respecto a cualquier otro fiador que concurra aunque proceda de distinto título, y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, mientras no quede totalmente solventada la operación contenida en el presente documento público, señalando como domicilio de dicha PARTE FIADORA SOLIDARIA, a efectos de notificación y requerimientos, el indicado en la comparecencia como de la misma.

Con especial renuncia a los dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en esta Escritura y que pesan sobre el prestatario, 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.

La PARTE FIADORA SOLIDARIA da su expresa conformidad a cualquier género de tolerancia que, en régimen de excepción, el BANCO tenga con la PARTE PRESTATARIA en concesión de alguna moratoria excepcional, sin necesidad de comunicación alguna.

Vencida por cualquier causa la obligación, el BANCO podrá dirigirse mediante el oportuno procedimiento que así lo permite, no solamente contra la PARTE PRESTATARIA, sino también contra la PARTE FIADORA SOLIDARIA, simultánea, alternativa o sucesivamente.

De conformidad con el artículo 135.2 de la Ley Concursal, las partes convienen expresamente que, en el supuesto de

declaración de concurso de cualquiera de los obligados solidarios, fiadores o avalistas, si el BANCO vota a favor del convenio, no quedará vinculado por éste en cuanto a la subsistencia plena de sus derechos frente a los obligados solidariamente con el concursado y frente a sus fiadores o avalistas, quienes no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio del BANCO.

La fianza solidaria que se pacta en el presente contrato, y que contiene la renuncia expresa del/ de los fiador/es a los beneficios de división, excusión y orden, implica para el/los mismo/s que responde/n frente al BANCO de todas las consecuencias económicas del contrato (deuda por todos los conceptos; por principal, intereses ordinarios y/o de demora, comisiones, gastos, etc.) en los mismos términos que el prestatario, de forma que, en caso de impago por éste y/o resolución y vencimiento anticipado del préstamo, el/los fiador/es es/son responsable/s de la totalidad de la deuda del prestatario, sin que el BANCO tenga que proceder judicialmente antes contra el prestatario ni que éste haya resultado insolvente por insuficiencia de sus bienes.

Igualmente, en caso de existir varios fiadores solidarios, el BANCO puede reclamar la totalidad de la deuda del prestatario a cualquiera de los fiadores solidarios, sin que tenga que dividir el importe de la deuda entre los diferentes fiadores.

Por último, el/los fiador/es solidario/s responde/n de la totalidad de la deuda que pueda mantener su afianzado (el prestatario que recibe el préstamo), con todos sus bienes presentes y futuros.

El alcance de la responsabilidad de la fianza solidaria con renuncia del/de los fiador/es a los beneficios de división, excusión y orden, es, asimismo, explicado por el Notario autorizante de la presente operación a los efectos de su comprensión indubitada por el/los fiador/es solidario/s, que acepta/n expresamente la repercusión y consecuencias de su fianza solidaria, que resulta también una condición indispensable para la concesión de la financiación solicitada.

VIGESIMO OCTAVA/VIGÉSIMO NOVENA.- SERVICIO DE ATENCION AL CLIENTE: El BANCO tiene establecido un Servicio de Atención al Cliente de conformidad con la normativa aplicable.

Los clientes podrán dirigir a dicho Servicio de Atención al Cliente las reclamaciones relacionadas con intereses y derechos legalmente reconocidos a favor de los mismos, a través de la dirección postal, C/ José Echegaray, número 5, Parque Empresarial Las Rozas, 28.232, Las Rozas de Madrid, Madrid, a través del Servicio de Oficina Internet, o del teléfono 902 360 940 o 91 640 46 84.

En caso de disconformidad con la resolución del Servicio de Atención al Cliente del BANCO, o si transcurren los plazos que indique la normativa de aplicación desde la presentación del escrito de reclamación o queja sin obtener resolución, el reclamante podrá dirigirse al Servicio de Reclamaciones de Banco de España, sito en la calle Alcalá, número 48, 28.014, Madrid.

DECLARACIÓN ESPECÍFICA.- CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN. NO ADHESIÓN A ARBITRAJE DE CONSUMO. Las condiciones generales figuran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación y están disponibles en la web del prestamista y en cualquiera de las oficinas abiertas al público del BANCO.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.- INFORMACIÓN A LAS PARTES. RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES: (El Notario incluirá la correspondiente información en cumplimiento del Reglamento Notarial, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público especificado en la Orden de Transparencia Bancaria, así como reseñar el Acta otorgada, prevista en el artículo 15 de la LCCI, a fin de acreditar que se han cumplido los requisitos previstos en dicha normativa, tanto documentales como los referidos al asesoramiento notarial previo a la firma, haciendo expresa mención que ha informado previamente que la entidad prestamista no se encuentra adherida a arbitraje, tal y como se indica en el proyecto de escritura que se hizo llegar con antelación suficiente y que consta recogido en la indicada Acta).

En cumplimiento del Reglamento Notarial, de transparencia bancaria y la normativa de consumo, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público, yo, el Notario, hago constar:

1.º- Que he comprobado que la PARTE PRESTATARIA (y, en su caso, el fiador y el hipotecante no deudor) ha/n recibido adecuadamente y con la suficiente antelación:

- la Ficha Europea de Información Personalizada ("FEIN");
- la Ficha de Advertencias Estandarizadas ("FIAE");
- el documento relativo a las cuotas periódicas a pagar en distintos escenarios de tipos de interés;
- el proyecto de Escritura del préstamo;
- la información precontractual relativa a los seguros que, simultáneamente a este préstamo, y en relación con el

inmueble financiado, el prestatario, en su caso, va a contratar;
-el documento informativo de la distribución de gastos;
-la advertencia al prestatario de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario que elija para la autorización de la Escritura Pública del contrato de préstamo, sobre el contenido y las consecuencias de la información contenida en la documentación relacionada en los apartados anteriores.

La anterior documentación precontractual se complementa con la manifestación firmada por el prestatario y, en su caso, por el fiador solidario y el hipotecante no deudor, en la que declara/n haber recibido la citada documentación y que se le/s ha explicado su contenido.

Y no existen discrepancias entre las condiciones financieras de la FEIN del préstamo, que tengo a la vista para ser reproducido en sus copias, y las cláusulas financieras de la presente Escritura, así como que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implica para el prestatario comisiones o gastos que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.

2.º- Que la PARTE PRESTATARIA tiene la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo, con las condiciones y abono de la comisión que se establecen en la Escritura, que declara conocer.

3.º- Que he comprobado que:

3.1. No se establecen en este préstamo límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas de suelo o techo, por lo que no procede la información adicional sobre dichas cláusulas al no ser de aplicación.

3.2. La PARTE PRESTATARIA ha recibido en documento separado a la mencionada FEIN la referencia especial a cuotas periódicas a satisfacer por la PARTE PRESTATARIA en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés.

3.3. El tipo de interés aplicable durante el período inicial es superior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores.

4.º Que el cliente ha recibido de este Notario la información descrita en el artículo 123-10 del Código de Consumo de Cataluña.

En cuyos términos queda solemnizada esta Escritura y consentida por los otorgantes según intervienen.

Todo lo cual consignado, yo, el Notario, he hecho a la parte las reservas y advertencias legales.

REMISIÓN TELEMÁTICA. - Sin perjuicio del carácter de presentante del Notario autorizante, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, y la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001, los otorgantes:

a) Designan como representante a **"SINTRACOR, ASESORÍA HIPOTECARIA Y MERCANTIL, S.L."**, con domicilio en la calle de Juan de Mena, n.º 25, 2.º, Izquierda, 28.014, Madrid, y CIF B85922268.

b) Confieren mandato y en cuanto fuere preciso poder expreso al representante nombrado para que, ateniéndose al contenido de esta Cláusula, efectúe cuantos trámites fueren precisos hasta obtener la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad, y en especial, para la liquidación telemática o en soporte papel del mismo, la acreditación ante el Registro del pago del impuesto, de forma presencial o telemática, la recepción de notificaciones en el domicilio indicado bajo la letra a) anterior, y la aportación del traslado a papel del mismo, expedido por el Notario autorizante, para la consignación de la nota de despacho por el Registro competente, sin perjuicio siempre de lo dispuesto por el artículo 112 citado, sobre notificación al Notario autorizante.

c) Y solicitan del Notario autorizante la remisión de copia electrónica a la Administración Tributaria competente en la Comunidad o Comunidades Autónomas en la/s que radique o radiquen el inmueble o inmuebles a los que se refiere el presente otorgamiento, con el fin de facilitar la presentación telemática de los tributos que se originen como consecuencia del mismo.

A los efectos previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos, y las órdenes de la Comunidad Autónoma reguladoras del pago telemático de impuestos, los otorgantes autorizan a la Administración Tributaria, a los efectos previstos en el artículo 112 de la Ley 24/2001, la remisión al Notario autorizante del justificante del pago del impuesto.