

PROYECTO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO AUTOPROMOTOR A TIPO DE INTERÉS VARIABLE CON GARANTES

DE UNA PARTE:

Don , mayor de edad, , con domicilio a estos efectos en , calle y con D.N.I. número como .
Don , mayor de edad, , con domicilio a estos efectos en , calle y con D.N.I. número como .

DE OTRA PARTE:

D. , mayor de edad , con domicilio a estos efectos eny con D.N.I. número

INTERVIENEN.

INTERVIENEN.

A) La primera parte en nombre y representación de la entidad "**NOVO BANCO S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA**", domiciliada en calle Príncipe de Vergara, número 112, 8ª planta, 28000, Madrid, con C.I.F. Número W0102800J.

Constituida por tiempo indefinido mediante escritura de establecimiento de Sucursal en España, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Rafael Vallejo Zapatero, el día trece de Marzo de dos mil siete, bajo el número 628 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 23977, folio 1, sección 8, hoja número M-430558, inscripción 1ª.

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Lisboa (Portugal), Don Gonzalo Rodrigo Barreriro Rodríguez Sonres Crus, Notario sustituto del Notario Don Pedro Alexandre Barreiro Nunes Rodríguez, por ausencia de éste, de fecha uno de abril de dos mil siete, por la entidad mercantil de nacionalidad portuguesa BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., con domicilio en Lisboa, Avd, Da Liberdade, número 195, con número de inscripción y de identificación 5852367 (en lo sucesivo denominada BES), como sociedad absorbente, y la sociedad de nacionalidad española de carácter unipersonal, denominada BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., con domicilio social en Madrid, calle Serrano, número 88, provista del C.I.F.: A-08/296.477 en lo sucesivo denominada BESSA, como sociedad absorbida, se produjo la fusión de la absorción de la segunda por la primera, subrogándose BES en todos los derechos y obligaciones de BESSA.- La fusión por absorción fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 13 de Abril de dos mil siete, en el Tomo 22575 libro 0, folio 87, sección 8, hoja M-135374, inscripción 482-M..

Que la fusión se realizó según lo establecido en los artículos 97 y siguientes del Código de Sociedades Mercantiles Portuguesa, con la especialidad contemplada en el artículo 116 del mismo y también se rigió, al tener nacionalidad española la sociedad absorbida, y en lo que respecta a ésta última sociedad según lo establecido en la sección 2ª del Capítulo 8 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas Españolas, con la especialidad contemplada, como fusión simplificada, en el art.250 de dicho Texto Legal

Que mediante escritura de TOMA DE RAZÓN DE LA MEDIDA DE RESOLUCIÓN ADOPTADA POR EL BANCO DE PORTUGAL EN RELACIÓN CON BANCO ESPIRITO SANTO, S.A. Y DE LA CONSIGUIENTE TRANSMISIÓN DE LA SUCURSAL EN ESPAÑA DE BANCO ESPIRITO SANTO, S.A., otorgada en Madrid, ante el Notario Rafael Vallejo Zapatero, el día trece de octubre de dos mil catorce, con el número 1.452 de orden de su protocolo, la cual consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.840, folio 138, sección 8ª, hoja M-430.558, inscripción 440ª, Banco Espíritu Santo, SA, Sucursal en España, ha pasado a ser Novo Banco, SA, Sucursal en España,

Don _____ hace uso para este otorgamiento del poder vigente según afirma que dicha Entidad le tiene conferido en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D., de fecha _____ de _____, número _____ de su protocolo, que causo la inscripción _____ en el Registro Mercantil

Don _____ hace uso para este otorgamiento del poder vigente según afirma que dicha Entidad le tiene conferido en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D., de fecha _____ de _____, número _____ de su protocolo, que causo la inscripción _____ en el Registro Mercantil

B) La segunda parte

Doña _____, en su propio nombre y derecho

EXPONEN

I.- Que es dueña de la/s siguiente/s finca/s:

- **FINCA DEL REGISTRO**
- **FINCA DEL REGISTRO**
- **FINCA DEL REGISTRO**
- **FINCA DEL REGISTRO**

La/s Finca/s anteriormente detallada/s se denominará/n, en adelante, la/s "Finca/s".

II.- Que en virtud de licencia de edificación y proyecto para el que se obtuvo licencia, el Prestatario tiene previsto construir sobre la/s Finca/s un edificio que presenta las siguientes características:

[Describir cada piso, anejo, modalidad de construcción, régimen legal, cuota de participación, etc.].

Al referido edificio se le denominará, en adelante, el "Edificio".

III.- Se ha solicitado del Registro de la Propiedad competente, la Nota Simple Informativa prevista en el artículo 175.1 del Reglamento Notarial.....

[Detallar cargas]

IV.- Que el Prestatario ha solicitado del Banco un préstamo **de** _____ **EUROS (-€)**, ofreciendo completar su responsabilidad personal e ilimitada con la específica garantía hipotecaria de la/s Finca/s, todo ello, con la finalidad de financiar la construcción del Edificio.

V.- Que Novobanco S.A. Sucursal en España ha acordado conceder el préstamo solicitado, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo y su normativa de desarrollo, con el carácter de operación de cobertura del mercado hipotecario de conformidad con las normas que regulan este último, lo que se lleva a efecto por la presente escritura con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA.- Importe y finalidad del préstamo

El Banco concede al Prestatario un préstamo por importe de **EUROS (-€)**, que habrán de invertirse en la financiación de las obras de construcción del Edificio, y cuya suma se hará efectiva en los términos que más adelante se expresan, siempre que se cumplan la condición suspensiva y los requisitos a que se refiere la Cláusula Tercera siguiente.

SEGUNDA.- Entrega del importe del préstamo. Disposiciones.

La parte prestataria ingresa el importe del préstamo en una cuenta contable especial habilitada a tal efecto en el mismo Banco, **sucursal de ___**, cuenta de la que sólo podrá disponer mediante traspasos interiores a la cuenta corriente del Prestatario abierta en el propio Banco, **sucursal nº 0131_**

Las disposiciones del presente préstamo se efectuarán del siguiente modo:

a) Una primera entrega de **EUROS (-€)**, que se efectúa en este acto mediante traspaso de la cuenta contable especial a la cuenta corriente del Prestatario nº 0131 ___ abierta en el Banco, **sucursal de**, que será destinado a la cancelación de la hipoteca a favor del ___ y que grava las fincas hipotecadas

b) Una segunda entrega de **EUROS (-€)**, sólo podrá ser dispuesto por el Prestatario una vez cumplida la condición suspensiva establecida en la Cláusula Tercera siguiente y, en todo caso, adjuntando certificados de tasación visados por DMO y por el máximo del 60% de LTV en cada una de ellas y a la vista de las certificaciones de la obra expedidas por la Empresa Constructora, con el Visto Bueno del Arquitecto Superior Colegiado, Director de las obras de construcción del Edificio con el conforme del Prestatario, en cada una de las cuales deberá hacerse constar el porcentaje ejecutado del presupuesto total de la obra.

De este importe pendiente de disponer se realizará una retención del 10% hasta el momento en el que se obtenga la licencia de primera ocupación es decir, el documento que expide la administración tras comprobar que una construcción o vivienda se ha ejecutado según el proyecto técnico de obra que se presentó ante el ayuntamiento y que el edificio cuenta con todos las condiciones indispensables para ser destinado al uso residencial

c) Una última entrega en concepto de Última Disposición y por importe de **EUROS (€)**, que se entregará con el certificado de final de obra.

A los efectos anteriores, el Prestatario deberá presentar al Banco, con una antelación de al menos dos (2) días hábiles a la fecha en que deba producirse cada disposición, la certificación de obra correspondiente, expedida en forma debida, junto a un escrito firmado por persona autorizada por el Prestatario, solicitando la referida disposición. Previo cumplimiento, en su caso, de lo establecido tanto en la presente Cláusula como en la Cláusula Tercera siguiente, el Banco procederá a ingresar su importe en la **cuenta 0131** que el Prestatario mantiene abierta en la **Sucursal _____** del Banco.

El Banco queda facultado para efectuar las comprobaciones que estime oportunas, tanto de las obras realizadas y que se estén realizando, como de los importes consignados en las certificaciones, bien directamente por personal de su plantilla, o bien por otra entidad o persona que libremente designe. Los gastos que se ocasionen con tal motivo serán por cuenta del Prestatario, el cual autoriza al Banco para atender estos pagos y cargarlos en la cuenta detallada en el párrafo anterior, si esta no los atendiese.

La última entrega de los fondos ha de tener lugar, necesariamente, **antes del día ___**.

Transcurrida esta fecha sin que el Prestatario hubiera dispuesto de la totalidad del capital del préstamo, este quedará reducido a las cantidades entregadas hasta dicha fecha, sin que el Prestatario pueda reclamar la entrega de las cantidades pendientes, y ello, sin perjuicio de lo convenido en la Cláusula Duodécima siguiente.

TERCERA.- Condición suspensiva y requisitos previos a la entrega del importe del préstamo.

La efectividad de la segunda y sucesivas entregas del importe del préstamo quedará condicionada a la concurrencia conjunta de las dos (2) siguientes circunstancias:

- a) Que por el Prestatario se acredite al Banco haber sido inscrita la primera copia de esta Escritura en el Registro de la Propiedad de y, que han quedado constituidas las garantías pactadas en la misma sobre la Finca, sin ninguna carga, mención, ni limitación del dominio o gravamen de clase alguna preferente a la de en su favor ahora establecida, extremos estos que habrán de acreditarse mediante la presentación de una certificación registral librada con posterioridad a la inscripción de este instrumento y en la que, además, conste que en el momento de practicarse esta no aparecía pendiente de despacho ningún otro documento relativo a la Finca ni al Prestatario.

Este extremo se entenderá incumplido cuando la certificación registral aludida resulte positiva en cualquiera de los extremos detallados. Sin perjuicio de todo ello, se especificará en la certificación, para información del Banco, la naturaleza y características de las cargas, gravámenes y limitaciones existentes.

- b) Que se haya iniciado la construcción del Edificio, a cuyos efectos el Prestatario deberá exhibir al Banco la primera certificación de obra.

El Banco, en cuyo interés se establece la expresada condición suspensiva, podrá, no obstante, renunciar a ella sin declaración explícita, mediante la entrega de todo o parte de los fondos del préstamo.

El Banco exigirá, asimismo, como requisito previo para efectuar cualquier entrega del importe del préstamo a que se refiere esta Escritura, que el Prestatario le presente los siguientes documentos:

- a) Certificación expedida por el Registro Mercantil de la provincia donde aparezca vigente la hoja correspondiente al Prestatario, en virtud de la que se acredite que no aparece asiento alguno que limite o suspenda la capacidad del mismo para la libre disposición de sus bienes. Esta certificación deberá ser presentada en el plazo de un (1) mes desde que el Banco la solicite al Prestatario en el domicilio indicado en la Cláusula Decimosexta siguiente.
- b) Los recibos que acrediten hallarse al corriente en el pago de las contribuciones de la Finca, o documento que justifique la exención, en su caso, así como los relativos al pago de los materiales de obra, salarios y cuotas de la Seguridad Social.
- c) La póliza del seguro de todo riesgo a la construcción, la póliza o pólizas del seguro de incendios, de riesgos catastróficos del bien que es objeto de la garantía hipotecaria, y los recibos de estar al corriente en el pago de las primas correspondientes. La documentación a que se refiere este apartado, así como los recibos y justificantes expresados, deberán ser presentados en el plazo de quince (15) días naturales desde que el Banco los solicite al Prestatario en el domicilio indicado en la Cláusula Decimosexta siguiente.
- d) Justificantes de que el negocio propiedad del Prestatario se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas aquellas obligaciones que puedan afectar sustancialmente a su situación patrimonial o financiera, especialmente de las fiscales y de las relativas al pago de las cuotas patronales establecidas en la Legislación Social y Laboral vigente. Dichos justificantes deberán ser presentados al Banco en el plazo de ocho (8) días hábiles desde que aquel lo solicite al Prestatario en el domicilio citado en la Cláusula Decimosexta siguiente.
- d) Certificado de tasación con una antigüedad no superior a [__5__] días, en donde conste porcentaje de obra realizada. Dicha tasación deberá estar firmada por el arquitecto técnico y acompañada por una carta del Prestatario indicando cuenta en donde quiere que se abone la disposición, número de préstamo y cantidad de la disposición
- e) Todos los pagos a los constructores y proveedores deben ser efectuados por la cuenta de NB y se deberá presentar documento acreditativo del seguro adecuado a proyectos del banco.

CUARTA.- Duración. Amortización.

- a) El presente préstamo se pacta por un **plazo de DIEZ AÑOS** a contar desde la fecha de su formalización, por lo que quedará definitivamente vencido **el día** -o el día hábil anterior, si este fuese inhábil-, o bien en cualquier otra fecha anterior en que el préstamo quede anticipadamente vencido, conforme a lo establecido en la Cláusula

Duodécima siguiente (en adelante, a cualquiera de dichas fechas se la denominará "Fecha de Vencimiento Final del Préstamo").

Las partes convienen, no obstante, en establecer un **plazo de carencia de [18] MESES** a contar desde la fecha del presente otorgamiento, durante el que únicamente se liquidarán y pagarán intereses con una **periodicidad MENSUAL**.

- b) El Prestatario se obliga a la devolución del capital prestado y al pago de intereses en la forma que a continuación se establece:

Transcurrido el referido periodo de carencia a que se refiere el apartado a) anterior, el Prestatario devolverá el presente préstamo, durante el plazo de vigencia del mismo, **mediante _ cuotas MENSUALES¹** consecutivas, comprensivas de capital e intereses, que se pagarán **todos los días** __, debiendo satisfacerse la primera **el día _ de _ de** __, y la última **el día _ de _ de** __. Si alguna de las fechas de pago de las cuotas fuese inhábil, el vencimiento correspondiente se producirá el día hábil posterior.

La cuantía de las cuotas correspondientes a los restantes periodos de interés vendrá determinada por la revisión del tipo de interés conforme a lo indicado en la Cláusula Financiera Quinta c) siguiente de esta escritura.

Los pagos se efectuarán con cargo a la cuenta corriente señalada en la Cláusula Segunda anterior de esta Escritura.

- c) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra a) anterior, el Prestatario, en cualquier momento a lo largo de la vida del préstamo, podrá reembolsar anticipadamente, total o parcialmente, el préstamo, siempre que avise a la Entidad acreedora por escrito, con una anticipación de al menos [] días.

El Prestatario, en caso de amortización parcial, podrá indicar en el escrito a que se refiere el párrafo anterior, si el pago se aplicará a la reducción de las cuotas, manteniendo el plazo o a la reducción del plazo, comenzando por las últimas cuotas, manteniendo la cuantía de las primeras. En caso de no indicar nada, se entenderá que opta por la primera modalidad.

En caso de que el prestatario manifieste su voluntad de reembolsar, total o parcialmente, la cantidad adeuda, el prestamista le facilitará, en el plazo máximo de tres días hábiles, la información necesaria para que el Prestatario pueda evaluar la opción de reembolso anticipado.

En caso de reembolso anticipado, total o parcial, el Prestatario tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.

- d) Llegada la Fecha de Vencimiento Final del Préstamo y con referencia a dicha fecha, el Banco procederá a cerrar y liquidar la Cuenta de Préstamo referida en la Cláusula Décima siguiente y a liquidar los intereses, comisiones, gastos y demás cantidades que proceda, conforme a lo pactado en esta Escritura, quedando obligado el Prestatario al reintegro inmediato al Banco del saldo que dicha cuenta arroje.

En caso de falta de pago por el Prestatario de la cantidad que, en su caso resulte adeudada tras el cierre y liquidación de la Cuenta de Préstamo, quedarán expeditas para el Banco las acciones pertinentes, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Novena de la presente Escritura, devengando en cualquier caso el saldo que arroje la referida cuenta de control desde el día de cierre y hasta su total cancelación, los intereses de demora establecidos en la Cláusula Octava siguiente.

- e) A efectos del presente préstamo, sólo se entenderán hábiles aquellos días en que abran las oficinas del Banco en el lugar de cumplimiento de las obligaciones del Prestatario establecido en la Cláusula Novena siguiente.

QUINTA.- Intereses remuneratorios.

- a) El presente préstamo es mercantil y devengará intereses en favor del Banco desde la fecha de la presente Escritura y hasta que efectivamente se devuelva al Banco el total importe de este préstamo. Dichos intereses se devengarán día a día, sobre la base de un año de 360 días, sobre las cantidades que en cada momento estén pendientes de amortización.
- b) Períodos de interés: A los efectos de fijación del tipo de interés aplicable en cada momento, el período de vigencia de este préstamo quedará dividido en sucesivos períodos de interés. La duración de cada uno de los períodos de interés será de doce (12) meses. No obstante, el primer período de interés del préstamo tendrá como duración el período comprendido entre la fecha de la firma de la presente Escritura y el de ___ de ___. Igualmente, el último período de interés del préstamo tendrá como duración el período comprendido entre el de ___ de 2_ y la Fecha de Vencimiento Final del Préstamo.
- c) Tipo de interés: El nuevo tipo de interés revisado aplicable se formará a partir de un tipo básico de referencia y un tipo diferencial que se le sumará.

El tipo de referencia será la referencia interbancaria a un año (Euribor) que se publica mensualmente por el Banco de España (ajustado matemáticamente a número enteros y dos decimales) correspondiente al segundo mes anterior al de la fecha de revisión. La Referencia Interbancaria a un Año calculada por el Banco de España se forma a partir de la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR).

No obstante, el tipo de interés nominal anual correspondiente al **primer período de interés será del %**.

Interés sustitutivo: : Si la referencia inicial (EURIBOR) no llegara a publicarse o desapareciera posteriormente dicha publicación, como nuevo tipo de referencia en la revisión se aplicará en primer lugar el índice de referencia que legalmente le sustituya y en segundo lugar y en defecto de normativa alguna al respecto, un tipo básico de referencia que será el tipo de interés medio, del mercado interbancario de depósitos en euros del que forma parte el banco, para depósitos al mismo o similar plazo que la referencia a la que sustituye publicado por el ministerio de Economía y Hacienda, Banco de España o por la entidad pública o privada española o comunitaria designada para ello. Para calcular el tipo de interés aplicable en este supuesto se seguirán las mismas reglas que para la referencia a la que sustituye.

Si esta última referencia no llegara a publicarse o desapareciera posteriormente dicha publicación, será de aplicación para cada periodo de interés un tipo básico de referencia que será la media aritmética de los tipos de interés de referencia para operaciones hipotecarias publicados el día hábil anterior al comienzo del periodo de interés afecto por tal circunstancia, por tres o en defecto de alguna de ellas dos de las siguientes entidades: Banco Santander Central Hispano, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria y Bankinter, o cualquier entidad que absorba o resulte de la fusión de cualquiera de ellas con otras entidades. En defecto de la publicación por cualquier causa de los tipos de interés de referencia de los bancos indicados, se aplicará en su caso como Tipo de referencia, en las mismas condiciones, la media aritmética, de los tipos de interés referencial para operaciones hipotecarias que vinieran aplicando el día hábil anterior al comienzo del periodo de interés afecto por tal circunstancia tres o en defecto de alguna de ellas dos de las entidades bancarias referidas anteriormente, o cualquier entidad que absorba o resulte de la fusión de cualquiera de ellas con otras entidades. A estos efectos las partes aceptan como bastante para acreditar el tipo de interés sustitutivo la certificación emitida por cada uno de los bancos citados sobre dicho tipo de interés o la comunicación sobre el mismo extremo emitida por los servicios del Banco de España

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo y su Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios de 28 de octubre de 2011 (BOE núm. 261 de 29 de Octubre de 2011) el Banco facilitará a el(los) Prestatario(s) el tipo de interés aplicable a su préstamo en cada periodo en la primera comunicación que, en el marco de la relación contractual le(s) dirija.

El tipo diferencial será de _____% el cual se le sumará al del tipo de referencia correspondiente, obteniéndose así el nuevo tipo de interés aplicable al periodo de que se trate.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior de este apartado, en ningún caso el tipo de interés aplicable para cada periodo de interés será un tipo de interés negativo.

Los intereses se devengarán diariamente liquidándose por meses vencidos, y su periodicidad de pago es la señalada en la Condición 2ª anterior.

La fórmula aplicable para calcular el importe absoluto de los intereses devengados a partir del tipo de interés nominal será la siguiente:

$$\text{Intereses} = \frac{\text{Capital} \times \text{Tipo de Interés} \times \text{Plazo}}{36.000}$$

considerándose 360 días como días que tiene el año, del mismo modo que a efectos del cómputo del Plazo.

SEXTA.- Comisiones.

1. El Prestatario vendrá obligado al pago de las siguientes comisiones: Este préstamo devengará en el momento de su constitución y por una sola vez, una comisión de apertura del 0,00 % sobre el límite inicial de la operación.
2. La amortización anticipada total o parcial, subrogatoria o no subrogatoria, del importe del préstamo, no devengará ningún tipo de comisión o compensación a cargo de la PRESTATARIA.
3. En el supuesto de que el Prestatario presente obligaciones de pago pendientes en sus fechas de vencimiento, deberá abonar al banco una comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas de 36,00.-euros. Dicha comisión se devengará y liquidará por una sola vez en cada ocasión en que el Prestatario presente obligaciones de pago pendientes en sus fechas de vencimiento, y deberá ser abonada al Banco junto con la primera amortización de principal e intereses que se produzca con posterioridad a su producción.

SÉPTIMA.- Impuestos. Gastos. Incremento de costes.

Cada parte asumirá los gastos y tributos, que por ley y normativa tributaria le correspondan, incluido el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En consecuencia, las Partes acuerdan que los gastos derivados del presente préstamo, se repartirán de la forma que se indica en la presente estipulación.

El Banco, vendrá obligado al pago de los gastos derivados de los aranceles notariales correspondientes a la constitución o modificación de la hipoteca, los de gestión y los de inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad.

El Prestatario, vendrá obligado al pago de los gastos derivados de la tasación del inmueble y del importe de la prima del seguro contra daños e incendios del inmueble que es objeto de constitución de hipoteca.

Asimismo el Prestatario deberá resarcir al Banco de todos aquellos gastos necesarios para exigir el pago de la deuda derivada del préstamo en caso de incumplimiento, salvo que por disposición legal deban ser asumidos por el Banco. Las costas judiciales serán soportadas por las Partes de conformidad a lo que determinen los tribunales de justicia.

Sin perjuicio de lo anterior, cada una de las Partes vendrá obligada al pago de los aranceles notariales correspondientes a las copias, testimonios o actas que cada una de ellas solicite.

OCTAVA.- Intereses de demora.

En caso de demora, sin perjuicio del derecho de la entidad prestamista a resolver el contrato y dar por vencido el préstamo cuando proceda, el deudor abonará al Banco un interés de demora superior en 3 puntos al pactado sobre el principal pendiente de pago y con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero.

El interés de demora señalado en el párrafo anterior solo se devengará sobre el principal vencido y pendiente de pago, no pudiendo ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los intereses moratorios se devengarán día a día.

Se entenderá constituido en mora el deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que está obligado sin necesidad de aviso previo, intimación o requerimiento.

NOVENA.- Pagos.

- a) En cada fecha en que los Prestatarios deban pagar cualquier cantidad conforme al presente Contrato, hará entrega de la misma, valor ese mismo día, al Banco, sin necesidad de requerimiento alguno por parte de este. Dicha entrega se efectuará en las oficinas del Banco. Así pues, el lugar de cumplimiento de las obligaciones de los Prestatarios es la ciudad de _ en las oficinas del Banco anteriormente señaladas.
- b) Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, el Prestatario(s) faculta(n) irrevocablemente al Banco desde este momento para que este último pueda proceder a aplicar al pago de cualquier cantidad que le sea adeudada por aquel, en virtud del presente Contrato, cualquier saldo o saldos que en favor del (los) Prestatario(s) puedan existir en el Banco provenientes de cualquier tipo de cuenta o depósito, así como cualquier suma o Crédito perteneciente al mismo que se halle en poder del Banco o que este deba satisfacerle. A tal efecto, también facultan irrevocablemente al Banco para que este realice cuantas operaciones de abonos y adeudos, conversiones de moneda extranjera o actuaciones sean necesarias para proceder a aplicar los mencionados saldos y créditos al pago de las cantidades adeudadas.

DÉCIMA.- Cuenta de préstamo.

A los efectos del presente préstamo, el Banco procede a abrir con esta fecha, a favor del/de los) Prestatario(s), la **cuenta de control nº _____** (en adelante, la "Cuenta de Préstamo"), en la que se anotarán todos los asientos contables referidos al mismo. En el "Haber" de dicha cuenta constarán todas las cantidades que por cualquier concepto, en relación con esta escritura, el(los) Prestatario(s) pague(n) al Banco, incluidas las procedentes de lo dispuesto en la letra b) de la cláusula de garantía personal tercera siguiente. En el "Debe" de la misma se anotarán las sumas que, por cualquiera de los conceptos señalados en esta escritura, el(los) Prestatario(s) deba(n) al Banco, así como todas aquellas cantidades que, debiendo ser adeudadas en cualesquiera otras cuentas no lo pudieran ser por resultar su saldo insuficiente para ello. Dicha cuenta indicará, en cada momento, las cantidades que el(los) Prestatario(s) se halle(n) debiendo al Banco por razón de esta escritura.

UNDÉCIMA.- Obligaciones del Prestatario.

- A) Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que resulten a cargo del Prestatario al amparo de lo dispuesto en la presente Escritura, fundamentalmente, de reintegro del principal, pago de intereses, comisiones, gastos y demás cantidades debidas, el mismo se obliga, en tanto exista cualquier obligación pendiente de cumplimiento por su parte, a:
 - a) No vender, enajenar, gravar o, de cualquier otra forma, disponer de todas o de una parte sustancial de sus activos sin previa autorización del Banco.

- b) A efectuar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados se requieran a fin de que los derechos del crédito y garantías que se deriven para el Banco de la presente Escritura gocen en todo momento, al menos, del mismo rango y privilegios que puedan corresponder, ahora o en el futuro, a los créditos de cualquier tercer acreedor. Se exceptúan de lo anterior los derechos de crédito de terceros acreedores que gocen de garantía real otorgada con anterioridad a la fecha de la presente Escritura, si bien no podrán, en este caso, mejorarla, ampliarla o prorrogarla; también se exceptúan los créditos recogidos en Escritura Pública o póliza intervenida por fedatario público de fecha anterior a la de esta Escritura, y los créditos privilegiados y singularmente privilegiados recogidos en los números 1, 2 y 3 del artículo 913 del Código de Comercio, siempre que el privilegio no resulte de un acto voluntario del Prestatario encaminado a otorgarlo, así como los derechos preferentes concedidos por el artículo 32 de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.

Como consecuencia de lo anterior, el Prestatario no otorgará, ni hará o favorecerá el que sean otorgadas por terceros, garantías reales o personales en favor de terceros acreedores, ni efectuará actos ni favorecerá el que sean efectuados por terceros, que otorguen a otros acreedores una preeminencia, privilegio o mayores posibilidades de recuperación de sus créditos que los que correspondan o puedan corresponder al Banco.

- c) Notificar de inmediato al Banco la concurrencia de cualquier circunstancia que pudiera ser causa de vencimiento anticipado del presente contrato, así como cualquier variación producida o inexactitud observada en los documentos o informaciones que el Prestatario haya/n facilitado al Banco en relación con esta Escritura o en cualquiera de las declaraciones y garantías contenidas en la presente Cláusula.
- d) Enviar al Banco, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en que este lo solicite por escrito, cualquier información que pudiera incidir significativamente sobre su situación financiera o patrimonial, presente o futura, así como acerca de la Finca y/o el Edificio y su construcción.
- B)** Manifiesta el Prestatario que cuantos datos, documentos e informaciones ha suministrado al Banco y que han servido a este como base para el otorgamiento del presente préstamo son ciertos y exactos. Si no resultase ser así, se entenderá que el Prestatario ha incumplido una obligación que por esta Escritura le incumbe.

También manifiesta el Prestatario que el otorgamiento y cumplimiento de la presente Escritura no contraviene norma alguna de cualquier rango ni, en su caso, los estatutos del Prestatario o la normativa legal a los que esté sujeto, ni contraviene ni puede contravenir contrato, hipoteca, prenda, carga o gravamen alguno de cualquier índole del que sea parte o que de otro modo pueda vincularle.

- C)** Sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones establecidas en los apartados anteriores, el Prestatario se obliga a facilitar al Banco balance de situación con una periodicidad de, cuanto menos, seis (6) meses dentro de los quince (15) días naturales siguientes a su formulación; del mismo modo, se obliga a facilitar al Banco las cuentas anuales y, en su caso, el informe de gestión y de auditoría, dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes a la aprobación por la Junta, así como a no efectuar ninguna modificación sustancial de sus Estatutos sin el previo consentimiento del Banco.
- D)** El Prestatario se compromete, expresa e irrevocablemente, a abstenerse, en todo momento, de realizar cualesquiera actos que razonablemente pudiera determinar perjuicio alguno (incluida la disminución de su valor) para la Finca o el Edificio, o que, en su caso, pudieran afectar de forma negativa al proceso de construcción de este último.
- E)** Del mismo modo, el Prestatario se obliga, de forma expresa e irrevocable, a obtener con relación a la Finca y al Edificio cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones que sean necesarias para ostentar su titularidad, así como para edificar el Edificio de conformidad con el proyecto de construcción del mismo presentado al Banco.

DUODÉCIMA.- Vencimiento anticipado.

8ªbis.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO

El(los) Prestatario(s) perderá(n) el beneficio del plazo y podrá la entidad acreedora reclamar la devolución inmediata y total del principal, comisiones, intereses, gastos e impuestos, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales:

a) Si la escritura de préstamo hipotecario no fuese presentada en el Libro diario del Registro de la Propiedad, por causa imputable a lo(s) Prestatario(s), en el plazo de diez días a contar de su otorgamiento, o si no fuera inscrita en el Registro de la Propiedad, cualquiera que fuera su causa, en el plazo de seis meses también a contar de la fecha de su otorgamiento; si en dicho plazo no se hubiesen cancelado las cargas, limitaciones o condiciones sobre la finca hipotecada que se relacionasen en el título y apartado de cargas de la escritura; o si se ingresasen en el Registro otras nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad a la hipoteca que se constituye en esta escritura de préstamo hipotecario.

b) Que se cumplan conjuntamente los tres requisitos siguientes:

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

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

a) Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

b) Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el Prestatario ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

(iii) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario.

c) Cuando siendo requerida la parte deudora no reintegre a la entidad acreedora las cantidades que por delegación y cuenta de la misma hubiere satisfecho, singularmente por contribuciones, primas de seguro, gastos de comunidad y cualesquiera otras prestaciones accesorias relacionadas en esta escritura de préstamo hipotecario, sumando dichos gastos no reembolsados al menos una cifra equivalente a cuatro (4) mensualidades de capital o intereses.

d) No ampliar los deudores la hipoteca a otros bienes en el supuesto de que por razones de mercado o por cualquiera otra circunstancia que haga desmerecer el precio del bien hipotecado el valor del mismo descienda por debajo de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, y la institución financiera haya exigido la ampliación de la hipoteca a otros bienes, o no reembolsar los deudores la totalidad del préstamo o la parte de este que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Dicha desvalorización deberá ser apreciada por Tasación pericial objetiva, realizada por facultativo homologado.

e) Enajenación de la finca hipotecada en procedimiento de expropiación forzosa, de ejecución o de apremio.

En este caso, el deudor e hipotecante apodera irrevocablemente a la entidad prestamista a percibir directamente de los obligados a ello, el importe de las indemnizaciones y contraprestaciones que sean procedentes por dichas causas, y aplicarlas a la cancelación del principal, intereses, comisiones y demás cantidades que le sean debidas por razón de esta escritura, entregando el sobrante a quien tuviere derecho a las mismas.

f) Cuando habiéndose enajenado voluntariamente la finca hipotecada, no asuma el adquirente todas las obligaciones asumidas en méritos del presente préstamo, o se niegue a hacerlo transcurridos ocho días naturales desde que se le requiera al efecto. En caso de que el adquirente asuma tales obligaciones, podrá la entidad acreedora consentir la subrogación y liberar al anterior deudor.

g) Cuando se arriende la finca hipotecada, si no se cumplen las siguientes condiciones:

- 1) Que la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés del dinero un cincuenta por ciento más, cubra la responsabilidad total asegurada.
- 2) Que se pacte cláusula de estabilización con sometimiento al Índice de Precios al Consumo.
- 3) Que se arriende la finca por plazo inferior a la vigencia de la hipoteca, y sin cláusula de prórroga forzosa.

h) No asegurar la finca hipotecada en cuantía suficiente con referencia al precio de tasación o no estar al corriente en el pago del seguro.

i) No cumplir puntualmente con las obligaciones tributarias derivadas del inmueble hipotecado.

CLÁUSULAS DE GARANTÍA

A) REALES

DECIMOTERCERA.- Constitución de hipoteca.

Sin perjuicio de la responsabilidad personal y en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por este préstamo, el/los Prestatario/s constituye/n primera hipoteca a favor del NOVOBANCO S.A., SUCURSAL EN ESPAÑA que aquí representado la acepta sobre la finca que se describe en la cláusula décima siguiente de esta escritura, que responde del principal hasta un máximo _____, _ anualidades de intereses remuneratorios a razón del ___% anual, tipo que queda sujeto a las repercusiones previstas en la cláusula financiera 3ª bis de esta escritura, a partir del inicialmente pactado acabado de indicar y hasta un **máximo del _____ anual, _ anualidad/es** de intereses moratorios **a razón del _%** anual, tipo que queda sujeto a las repercusiones previstas en la cláusula financiera 6ª de esta escritura, a partir del inicialmente pactado acabado de indicar y de la cantidad de _____ como máximo que se pactan para costas y gastos. En todo caso, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la Demanda ejecutiva.

DECIMOCUARTA.- Extensión objetiva de la hipoteca.

La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, y además en virtud de pacto expreso a los frutos y rentas vencidos y no satisfechos al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, y a todas las mejoras, incluso las que consistan en agrupación o agregación no natural de terrenos y nueva construcción de edificios y obras de todas las que existan o en adelante se realicen sobre todo o parte de la finca hipotecada, realizadas por el deudor hipotecante.

DECIMOQUINTA.- Ejecución judicial de la hipoteca.

Producido el vencimiento del préstamo por cualquier causa, el Banco está facultado desde este momento para reclamar el total o la parte pendiente de las cantidades adeudadas en concepto de principal, intereses

devengados y no pagados y los gastos, impuestos y costas, ejercitando, a su plena elección la acción declarativa, la acción ejecutiva ordinaria que regula el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil o la acción ejecutiva con las especialidades que se establecen en el Capítulo V del referido Título IV.

Si el Banco optara por el procedimiento ejecutivo con las especialidades que se establecen en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Prestatario concede al Banco la administración y posesión interina de la finca hipotecada con facultad de percibir las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, los productos y las rentas posteriores, cubriendo con ello los gastos que su conservación y explotación exijan, y después el Préstamo.

DECIMOSEXTA.- Procedimiento ejecutivo del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

Para el caso de que el Banco decidiera ejercitar la acción real contra la Finca hipotecada por el cauce procesal del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V, las partes contratantes acuerdan:

- a) Se tasa la Finca relacionada como tipo para la subasta en el reseñado en la Cláusula de Garantía Personal Vigésimonovena siguiente.
- b) Se fija como domicilio del Prestatario para la práctica de requerimientos y notificaciones el siguiente: el que figura en esta escritura Si existiera cambio del mismo, el Prestatario se obliga a notificarlo de forma fehaciente al BANCO para que este pueda hacerle llegar las notificaciones correctamente.
- c) Se faculta al Banco para que pueda pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la Finca, con facultad de percibir y aplicar las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, al destino previsto en las Leyes, sin perjuicio de continuar con el procedimiento.

DECIMOSÉPTIMA.- Procedimiento ejecutivo ordinario del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para el supuesto de que el Banco decidiera ejercitar el procedimiento ejecutivo ordinario previsto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes, a efectos de lo establecido en el artículo 572 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamada se practicará por el Banco, el cual expedirá la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta en la que se haga constar este préstamo (en su caso, la Cuenta de Préstamo) el día del cierre. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de esta Escritura, Acta Notarial que incorpore el certificado, expedido por el Banco, del saldo que resulte a cargo del Prestatario, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinen dicho saldo, acreditando que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada en esta Escritura por las partes contratantes y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta de control abierta a dicho Prestatario, y el documento que acredite haberse notificado al Prestatario y, en su caso, a su/s fiador/es, la cantidad exigible.

Serán de cargo del Prestatario todos los gastos y tributos que se causen por razón del Acta Notarial y de la notificación a que se refiere el párrafo precedente.

DECIMOCTAVA.- Ejecución extrajudicial de la hipoteca.

Las partes pactan, además, de modo expreso, que el Banco podrá instar la venta extrajudicial del bien hipotecado vivienda de carácter habitual para el caso de falta de cumplimiento de las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca, de conformidad con el artículo 1.858 del Código Civil y 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes de su Reglamento, a cuyo efecto señalan como domicilio de notificaciones y valor de tasación de la finca hipotecada a efectos de subasta los establecidos en las cláusulas de garantía real quinta y de garantía personal décima siguientes, respectivamente, designando al propio Banco como representante del Prestatario para el otorgamiento, en su caso, de la escritura de venta de la finca.

A estos efectos, se hacen constar las siguientes circunstancias:

- 1º.- El valor de tasación de la Finca, para que sirva de tipo en la subasta, será el establecido en la letra a) de la Cláusula Decimosexta anterior.
- 2º.- El domicilio del Prestatario para la práctica de los requerimientos y notificaciones será el establecido en la letra b) de la Cláusula Decimosexta anterior; ello sin perjuicio de su eventual modificación futura, de conformidad con el artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículo 234.1.2º del Reglamento Hipotecario, según redacción dada a este último por el Real Decreto 290/1992, de 27 de marzo.
- 3º.- Se designa al Banco para, en su caso, otorgar en su día la escritura de compraventa en representación del Prestatario, a cuyos efectos el Prestatario apodera al Banco de forma expresa e irrevocable.
- 4º.- La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar, que corresponda con arreglo a turno, de la localidad de la finca hipotecada, por expresa designación de las partes otorgantes.

Los contratantes convienen, además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la Finca en posesión del rematante o adjudicatario, si lo fuera el Banco, serán de cargo y cuenta del Prestatario.

DECIMONOVENA.- Obligaciones adicionales.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula Undécima anterior, el Prestatario deberá, durante la vigencia del préstamo:

- a) Mantener asegurada la Finca contra daños e incendios por el valor de tasación de la misma, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, en compañía de reconocida solvencia a juicio del Banco, a la que notificarán de la constitución de la hipoteca. Asimismo, a pagar las primas del seguro y sus gastos, a facilitar al Banco copias de las pólizas de seguros concertados y a justificarle el pago de las primas en las fechas en que se efectúen.

En todo caso, el Prestatario deberá acreditar al Banco que el bien hipotecado se encuentra asegurado por todo el tiempo de duración del préstamo, figurando el Banco como beneficiario irrevocable de dichos seguros y que está al corriente del pago de las primas de los seguros a que se refiere tanto la presente Cláusula como la Cláusula Segunda anterior. El Prestatario deberá facilitar al Banco, cuando este lo solicite, copia de las pólizas concertadas al efecto.

Además de las condiciones generales de dichos seguros, se deberán establecer en las correspondientes pólizas:

- (i) Que el asegurado no podrá rescindir las pólizas ni modificar sus condiciones esenciales de las mismas, ni sustituirlas sin el previo consentimiento del Banco.
 - (ii) Que, cuando la rescisión, sustitución, reducción o modificación de las condiciones que en dichos seguros se encuentren pactadas, fueran debidas a iniciativas de la compañía aseguradora, esta deberá ponerlo en conocimiento inmediato del Banco.
 - (iii) Que el asegurado, en caso de siniestro, se obliga a cumplir las obligaciones que la póliza le imponga y, en particular, la de dar cuenta de él y justificar la cuantía de los daños sufridos, concediendo al Banco el derecho a intervenir en cuantas actuaciones se deriven del siniestro, practicando las diligencias que sean necesarias y todas aquellas que estime oportunas. El Banco queda autorizado desde el momento del otorgamiento de la presente Escritura, por renuncia del asegurado, para cobrar de la compañía aseguradora la indemnización que proceda, a cuyo fin le son otorgados los apoderamientos necesarios al efecto, comprometiéndose a no revocarlos en tanto este vigente la presente operación de préstamo con garantía hipotecaria.
- b) A pagar las contribuciones, impuestos, tasas, exacciones fiscales y gastos de comunidad y, en general, las responsabilidades propias de la Finca.

- a) A cuidar con toda diligencia la Finca, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para que no disminuya su valor y poniendo en conocimiento inmediato del Banco cualquier daño, deterioro o menoscabo que pudiera afectar a su valor, así como cualquier acción, procedimiento o reclamación que pueda privar o limitar su derecho de propiedad.

VIGÉSIMA.- Sumisión expresa.

Sin perjuicio de la competencia establecida por la Ley y para cualquier otro procedimiento que no tenga establecido competencia específica, las partes se someten a la competencia de los **Juzgados y Tribunales de ____**, con renuncia expresa a su propio fuero, si lo tuvieran, para cuantas acciones y reclamaciones puedan derivarse de la presente Escritura.

B) PERSONALES

Vigesimoprimer.- Artículo 1911 del Código Civil.

Sin perjuicio de la garantía hipotecaria constituida en esta escritura los deudores responderán del cumplimiento de su obligación de forma solidaria e ilimitada conforme al artículo 1911 del Código Civil.

VIGESIMOSEGUNDA.- Deuda única.

La totalidad de los débitos vencidos, derivados del préstamo instrumentado en esta Escritura, que se hallaran pendientes de pago en cada momento se considerarán, a efectos del artículo 1.169 del Código Civil, como una única deuda, sobre la cual el Banco no estará obligado a admitir pagos parciales.

Sin perjuicio de ello, si existieran en algún momento varios débitos vencidos del Prestatario frente al Banco, derivados de esta operación o de cualquier otra, este queda facultado para determinar libremente el débito a cuyo pago se aplicarán cada una de las cantidades que reciba de aquel o queden disponibles a su favor.

VIGESIMOTERCERA.- Cesión del préstamo.

En caso de cesión individual del préstamo hipotecario o afectación del mismo en emisiones globales de cédulas, bonos o participaciones hipotecarias, el Prestatario renuncia en este acto al derecho a ser notificado de toda cesión.

El Banco podrá ceder total o parcialmente a otras entidades del Grupo Novo Banco, o a terceros, sus derechos derivados de este Contrato sin necesidad de consentimiento por parte del/de los Prestatarios. El/los Prestatario/s manifiesta/n a este respecto que renuncia/n a ser notificado de las posibles cesiones que el Banco realice.

VIGESIMOCUARTA.-Subsanaciones y segundas copias.

a) La parte prestataria se compromete a otorgar, sujeto al reparto de gastos pactado por las Partes en la estipulación financiera 5ª, cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad y apodera a la Sociedad acreedora para subsanar o complementar aquellos defectos de tal naturaleza que señale la calificación registral.

b) La parte prestataria presta su consentimiento para que la Sociedad prestamista pueda solicitar segundas copias de esta escritura que tengan carácter ejecutivo y así se haga constar en la nota de expedición de las mismas.

VIGESIMOQUINTA.- Tratamiento de datos personales.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos 2016/679, de 27 de abril (en adelante, RGPD), se informa a los titulares de los datos que Novo Banco, S.A, Sucursal en España (en adelante, NOVO BANCO), con domicilio social en c/Príncipe de Vergara 112, 28002 de Madrid, y CIF nº W0102800J es Responsable del Tratamiento con relación a los datos personales recabados en virtud del presente contrato, así

como de aquellos que sean precisos para la adecuada prestación de los servicios contratados por el/los titular/es, y que serán incluidos en las bases de datos y expedientes responsabilidad de NOVO BANCO, siendo los destinatarios de los mismos las personas directamente involucradas en la operativa con el/los titular/es.

Los principios de licitud que legitiman las finalidades de tratamiento están basados en la ejecución de los procesos de tratamiento precisos para el mantenimiento y gestión de la relación contractual formalizada, la adecuada prestación de los servicios contratados por el/los titular/es, la atención de las obligaciones legales que se derivan de dicha relación, así como los intereses legítimos de NOVO BANCO sin que prevalezcan sobre los derechos y libertades de los interesados.

En este sentido, el/los titular/es quedan informados expresamente que NOVO BANCO podrá realizar los estudios de solvencia patrimonial que resulten pertinentes para la concesión de operaciones que conlleven riesgo de crédito incluyendo la consulta de los riesgos que mantienen con las Administraciones Públicas y que estuvieran registrados en la Central de Información de Riesgos del Banco de España, así como cualesquiera ficheros de acceso público u otros a los que esté legitimado a acceder en función de su objeto y, en especial, a aquellos a los que esté adherido.

El/Los titular/es quedan igualmente informados de que en el caso que exista una deuda cierta, vencida y exigible con NOVO BANCO de cuyo pago hayan sido requeridos previamente, sin que haya sido satisfecha en el término previsto para ello, NOVO BANCO podrá comunicar dicho impago a los correspondientes ficheros de información sobre solvencia patrimonial y crédito.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información, y de comercio electrónico (LSSI), se informa a los titulares del contrato, la intención de enviarles comunicaciones comerciales de productos o servicios propios similares a los que son objeto de contratación mediante el uso de medios electrónicos.

Estos datos serán tratados de forma lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada, así como conservados durante el tiempo que dure la relación contractual, procediendo a su bloqueo por el plazo preciso para la atención de las obligaciones legales que se deriven tras la extinción del contrato. Transcurrido dicho plazo se procederá a la supresión definitiva de cualquier dato que obre en las bases de datos y expedientes responsabilidad de NOVO BANCO.

Estos datos no serán cedidos salvo obligación legal o consentimiento expreso formalizado por el/los titular/es, ni serán objeto de transferencias internacionales de datos.

El/Los titular/es quedan informados sobre la posibilidad de ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, y no ser objeto de decisiones individuales automatizadas basadas en la elaboración de perfiles mediante comunicación dirigida al Delegado de Protección de Datos a la dirección indicada con anterioridad, o bien a través de correo electrónico dirigido a dpd@novobanco.es adjuntando copia de su DNI o pasaporte vigente. Al tiempo se le informa que puede recabar la tutela de la Agencia Española de Protección de Datos para atender las reclamaciones en el ejercicio de sus derechos.

Para el supuesto por el que NOVO BANCO tuviera que tomar decisiones automatizadas en función de su perfil será oportunamente informado, y se procederá a recabar su consentimiento a tales efectos.

El interesado podrá ampliar la información en materia de protección de datos de carácter personal mediante la consulta de la Política de Privacidad y Protección de Datos de NOVO BANCO.

VIGESIMOSÉXTA.- Información de riesgos.

El Prestatario se obliga a firmar, a requerimiento del Banco, las autorizaciones que este le/s solicite para, a su vez, solicitar del Servicio Central de Información de Riesgos del Banco de España informes sobre sus riesgos crediticios, de conformidad con la Circular del Banco de España 3/1995.

VIGESIMOSÉPTIMA.- Solicitud de inscripción.

Las partes consienten esta Escritura y solicitan del señor Registrador la práctica de los asientos correspondientes.

VIGESIMOCTAVA.- Descripción de la Finca que se hipoteca.

FINCA Nº _ al tomo _ , libro _ y folio _ del Registro de la Propiedad de Madrid nº _ .

La finca descrita ha sido **tasada en la suma de _ euros con _ céntimos (.-€)**, según copia de certificación que se incorpora a esta matriz.

VIGESIMONOVENA.- Garantía

- a) Suscriben, asimismo, la presente Escritura: **la sociedad**, que garantiza/n solidariamente entre ellos y solidariamente con el Prestatario, todas las obligaciones contraídas por este último resultantes de las precedentes cláusulas, con renuncia expresa a los beneficios de división, excusión y orden, y cualquier otro que pudiera corresponderles, con arreglo en lo dispuesto en los artículos 439 y siguientes del Código de Comercio y 1.144, 1.822, 1.831 y demás concordantes del Código Civil y relevando, además, al Banco de cualquier notificación por falta de pago del Prestatario.

El/los Garante/s autorizan expresamente al Banco para hacer efectiva la responsabilidad por él/ellos asumida en los mismos términos, amplitud y facultades contenidas en la Cláusula Novena, letra b) de la presente Escritura.

- b) Con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, el/los Garante/s consienten expresamente y hacen extensiva la presente fianza, garantías y obligaciones, a toda posible prórroga, moratoria o posibles modificaciones de la obligación principal, sean expresas o tácitas, judiciales o extrajudiciales, incluso en caso de aprobarse un convenio en una posible suspensión de pagos del Prestatario que serán considerados siempre como facilidades de pago y nunca como novación contractual, por lo que las garantías y fianzas se considerarán vigentes hasta tanto no se hayan extinguido totalmente las obligaciones principales garantizadas.
- c) El Banco notificará al/a los Garante/s la cantidad adeudada y exigible por todos los conceptos, de acuerdo con lo convenido en esta Escritura.

El/los Garante/s, a efectos de requerimientos, citaciones y notificaciones de toda índole, fija/n como domicilio el de la comparecencia, considerándose correctas las actuaciones practicadas en este de no haberse recibido por el Banco con anterioridad y en forma fehaciente la notificación de otro distinto.

TRIGÉSIMA.- Información adicional.

A efectos informativos, en documento que se incorpora a esta matriz, se hace constar que el total coste efectivo de la presente operación en términos de interés anual pospagable (TAE) es **del 0,_____ por ciento anual**, calculado conforme a lo previsto en el artículo 8 y Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo y su normativa de desarrollo.

La TAE no incluye los gastos que el cliente pueda evitar en virtud del contrato en particular, en su caso, los de transferencia de fondos; ni los gastos a abonar a terceros, en particular por corretajes, Notarías, Registros, gestorías o impuestos; ni los gastos por seguros o garantías, excepto las primas del seguro de crédito que ampare el reembolso del crédito en caso de fallecimiento, invalidez o desempleo en el caso de que el Banco haya impuesto dicho seguro como condición para la concesión del préstamo, que sí se incluyen.

TRIGESIMOPRIMERA.- Exenciones fiscales.

A los oportunos efectos fiscales se hace constar que la operación contenida en la presente Escritura constituye una operación habitual del Banco, por lo que se halla sujeta pero exenta del Impuesto sobre el valor Añadido, y por tanto no sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, tributando únicamente por el concepto de Actos Jurídicos Documentados.

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO

Los comparecientes solicitan la presentación de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Art. 249 del Reglamento Notarial, y el Art. 17 bis de la Ley del Notariado, introducido por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, *de modo que se considere como presentante a TECNITASA*

GESTION HIPOTECARIA, S.A, D.N.I./C.I.F. A-81232886, con domicilio a efectos de notificaciones en el Paseo de la Castellana 161, planta 12-C en Madrid-28046, teléfono 91 360 12 50 y fax 91 429 05 05”.

De dicha presentación así como de la correspondiente comunicación del registro destinatario, dejaré constancia en la matriz.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo hacen y otorgan los señores comparecientes, según intervienen.

Hechas las reservas y advertencias legales oportunas, especialmente las de índole fiscal, y yo el Notario, de conformidad con la Ley 5/2019, de 15 de marzo y su normativa de desarrollo, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE núm. 261 de 29 de Octubre de 2011) HAGO CONSTAR:

- A) CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE TRASPARENCIA MATERIAL EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS.- Yo, el Notario, hago constar que a medio de acta autorizada por mí (o sustituto) el día _ de _ de dos mil diecinueve, con el número _ de orden, el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento prescrito en los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, a los efectos de cumplir con el principio de transparencia en la concesión de préstamos inmobiliarios, en su vertiente material.

Banco Espirito Santo, S.A., Sucursal en España EL PRESTATARIO

Por poder,

PROYECTO DE CONTRATO