

PROYECTO DE MINUTA PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON GARANTES LEY 5/2019

(Tipo Fijo y Variable)

En _Madrid____, a __de _____ de 201.

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

COMPARECEN

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

INTERVIENEN.

A) Los dos primeros comparecientes en nombre y representación de la entidad "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, S.A., Sucursal en España, ha pasado a ser Novo Banco, S.A., Sucursal en España, -----

_____, hacen uso de las facultades que les fueron conferidas por su representada en la misma escritura de apoderamiento para ambos apoderados, autorizada por el Notario de Madrid, Don _____ de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo ____ Folio ____, Sección __, Hoja _____, inscripción 356ª. -----

Y yo, el Notario, hago constar que, a mí juicio, las facultades representativas acreditadas con la copia autorizada de dicho apoderamiento aportada son suficientes para el otorgamiento de esta escritura de Préstamo con Hipoteca.

B) La segunda parte, **como hipotecante no deudor y avalista y la sociedad como Prestataria.**

DON _____, en su propio nombre y derecho y a su vez en nombre y representación de la mercantil _____, con C.I.F. _____, y domicilio en _____, inscrita en el Registro Mercantil de _____, al Tomo _____, Folio _____, Hoja _____, Inscripción _____.

EXPONEN

Página 2

I.-Que ha solicitado de Novobanco S.A. . Sucursal en España un préstamo de euros ofreciendo completar su responsabilidad personal solidaria e ilimitada con la específica garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad que se describe.

II.-Que Novobanco S.A. . Sucursal en España ha acordado conceder el préstamo solicitado 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

1ª. CAPITAL DEL PRÉSTAMO

Novobanco S.A. . Sucursal en España entrega a , que recibe a su entera satisfacción y solidariamente en concepto de Préstamo la cantidad de euros, mediante su ingreso en la cuenta corriente de (los) Prestatario(s) número 0131-..... abierta en el Novobanco S.A. . Sucursal en España, oficina de

2ª. AMORTIZACIÓN

El préstamo deberá quedar totalmente pagado a los..... años desde la fecha de la presente escritura, es decir, el día , siendo la fecha del primer pago

El pago de los intereses y de la cuota de amortización se realizará mediante cuotas mixtas, primeras de -euros cada una de ellas, y las restantes de la misma cantidad o de la que resulte en su caso, de la revisión del tipo de interés conforme a lo indicado en la condición 3ª bis siguiente, a satisfacer cada mes a partir de la fecha de firma de la escritura de préstamo hipotecario. Si alguna de las fechas de pago de las cuotas fuese inhábil, el vencimiento correspondiente se producirá el día hábil posterior.

Se cargará en la cuenta de la parte prestataria indicada en la condición 1ª anterior, o en su defecto en cualquier cuenta de la misma en el Banco el importe de las cuotas mixtas referidas.

El deudor, 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 deudor, 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.

3º.-INTERESES ORDINARIOS

El Préstamo devengará desde la fecha de firma de la escritura de préstamo hipotecario sobre el capital que se adeude un interés anual del_% . Dicho tipo permanecerá inalterable durante el plazo **de un (1) año** a contar desde el otorgamiento de la escritura citada.

El tipo de interés será revisado en la fecha de expiración del plazo establecido en el párrafo anterior y anualmente a partir de dicha fecha.

3ºbis.-TIPO DE INTERÉS VARIABLE

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).

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:

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

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

4º.-COMISIONES

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3 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.”

5º.-GASTOS

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 gestoría 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.

6º.-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, 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.

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.

6ºbis.-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.

j) Si falleciese alguno de los Garantes, a no ser que el(los) Prestatario(s) ofreciese(n) nuevos garantes, también con el propio carácter solidario, y que a satisfacción del Banco garantizaran las obligaciones contraídas por el(los) Prestatario(s) en la presente escritura.

7º.-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.

CLÁUSULAS DE GARANTÍA

A) REALES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- 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.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- 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.

QUINTA.- Domicilio de Notificaciones y Subasta

A los efectos de requerimientos y notificaciones en los procedimientos o acciones ejecutivas se fija como domicilio del Prestatario el de la propia finca hipotecada en esta escritura y a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 234 del Reglamento Hipotecario, se tasa la finca, a efectos de tipo de subasta, en la cuantía señalada en su descripción en la cláusula de garantía personal décima siguiente.

Asimismo, a los efectos de la práctica de comunicaciones que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo y su normativa de desarrollo, deba remitir tanto el notario autorizante de la presente, como del registrador de la propiedad hipotecante, el Prestatario designa la siguiente cuenta de correo electrónico:

- _____

SEXTA.- Acción Ejecutiva.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, el Banco queda facultado para iniciar, a su elección, cualesquiera de los procedimientos admitidos en Derecho tanto por la obligación personal derivada del contrato causal como por la obligación real hipotecaria.

Para el ejercicio de la acción personal por vía ejecutiva, al amparo del punto 4 del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bastará la presentación de la primera copia de esta escritura, junto con la certificación expedida por el Banco en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por este, el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinen dicho saldo, el documento fehaciente que acredite que la liquidación se practicó en la forma pactada en esta escritura y el documento que acredite haberse notificado al Prestatario la cantidad exigible resultante de la liquidación.

A tal efecto el Banco y el Prestatario pactan explícitamente como cantidad líquida reclamable la que resulte de la certificación que expida el Banco en la que se exprese que el saldo que se hace constar, determinado en la forma convenida en esta escritura, coincide con el que aparece en la Cuenta de Préstamo abierta al Prestatario.

SÉPTIMA.- 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 del presente contrato.

B) PERSONALES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- 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 1169 del Código Civil, como una única deuda, sobre la cual la Sociedad acreedora no estará obligada a admitir pagos parciales.

Sin perjuicio de ello, si existieron en algún momento, varios débitos vencidos de los prestatarios frente a la sociedad acreedora, derivados de esta operación o de cualquier otra, la acreedora queda facultada para determinar libremente el débito a cuyo pago se aplicará cada una de las cantidades que reciba de los deudores o queden disponibles a su favor.

TERCERA.- 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 del 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.

CUARTA.- Prestaciones Accesorias.

La parte deudora y propietaria de la finca hipotecada se obliga durante la vigencia del préstamo:

a) A tenerla asegurada contra daños e incendios por el valor de tasación del bien asegurado excluidos los elementos no asegurables por naturaleza, en compañía de reconocida solvencia a juicio de la entidad acreedora a la que notificará de la constitución de la hipoteca. Asimismo a pagar las primas del seguro y sus gastos, a facilitar a la sociedad acreedora copias de las pólizas de seguros concertados y a justificarle el pago de las primas en las fechas en que se efectúen.

La entidad prestamista se subrogará en las indemnizaciones por siniestros para hacerse cargo de las responsabilidades derivadas del presente contrato.

b) A pagar las contribuciones, impuestos, tasas, exacciones fiscales y gastos de comunidad y, en general, las responsabilidades propias de la finca hipotecada

c) Igualmente los deudores se obligan a cuidar con toda diligencia la finca que se hipoteca haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para que no disminuya su valor y poniendo en conocimiento inmediato de la sociedad acreedora cualquier daño, deterioro o menoscabo que pueda afectar a su valor, así como cualquier acción, procedimiento o reclamación que pueda privar o limitar su derecho de propiedad.

QUINTA.- Cesión del Préstamo.

En caso de cesión individual del préstamo hipotecario o afectación del mismo en emisiones globales de cédulas, Bonos o participaciones hipotecarias, la parte deudora renuncia en este acto al derecho de ser notificada de toda cesión.

El Banco podrá ceder total o parcialmente a otras entidades del Grupo Espirito Santo, 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

SEXTA.- 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.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- Solicitud de Inscripción.-

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

NOVENA.- 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.

DÉCIMA.-Aval.-

Suscribe, asimismo, la presente Escritura: **DON** que garantiza solidariamente con el(los) Prestatario(s) todas las obligaciones contraídas por este(os) último(s) resultantes de las precedentes cláusulas, con renuncia expresa a los beneficios de división, excusión y orden, y cualquier otro que pudiera corresponderles, con arreglo a 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(de los) Prestatario(s).

Los Garantes facultan expresa e irrevocablemente al Banco desde este momento para que este pueda proceder a aplicar, sin necesidad de previo requerimiento al pago de cualquier cantidad que le sea adeudada por el(los) Prestatario(s), en virtud del presente préstamo, cualquier saldo o saldos que a favor de cualquiera de los Garantes puedan existir en el Banco, provenientes de cualquier tipo de cuenta o depósito, así como cualquier suma o crédito perteneciente a cualquiera de ellos que se halle en poder del Banco o que este deba satisfacerles. 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, y para vender valores mobiliarios depositados por cualquiera de los Garantes en el Banco, con intervención del fedatario público.

El Banco notificará a los Garantes la cantidad adeudada y exigible por todos los conceptos, de acuerdo con lo convenido en esta escritura.

Los Garantes, a efectos de requerimientos, citaciones y notificaciones de toda índole, fijan como domicilio el de la comparecencia, considerándose correctas las actuaciones practicadas a este en dicho domicilio de no haberse recibido por el Banco con anterioridad y en forma fehaciente, la notificación de otro distinto.

Con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 1.851 del Código Civil, los Garantes consienten expresamente y hacen extensiva la presente garantía 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(de los) Prestatario(s), que serán consideradas siempre como facilidades de pago y nunca como novación contractual.

UNDÉCIMA.- 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 la el artículo 8 y Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo y su normativa de desarrollo. normativa del Banco de España (Norma Octava y Anexo V de la Circular 8/1990 del Banco de España, modificada por las Circulares nº 13/1993 y 5/1994 del Banco de España).

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.

EXENCIONES FISCALES.

A los oportunos efectos fiscales se hace constar que la operación contenida en la presente escritura constituye una operación habitual de la Entidad acreedora 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 PRESENTACION 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*

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.

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 TRANSPARENCIA 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.

PROYECTO DE CONTRATO