

CONDICIONES APLICABLES A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS A PERSONAS FÍSICAS TIPO FIJO CON BONIFICACIONES DEL TIPO DE INTERÉS POR LA CONTRATACIÓN DE PRODUCTOS O SERVICIOS

PRÉSTAMO HIPOTECARIO A INTERÉS FIJO

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PRIMERA.- Capital del préstamo

a) **EL BANCO** entrega en este acto a la parte PRESTATARIA que solidariamente [suprimir “solidariamente” si hay un único prestatario] lo recibe, en concepto de préstamo, la cantidad de [] euros, mediante su abono en la cuenta corriente nº [], dando carta de abono acreditativa de su ingreso. La parte PRESTATARIA da por la suscripción del presente documento, recibo de la cantidad entregada a su plena conformidad, quedando obligada de forma solidaria [suprimir “de forma solidaria” si hay un único prestatario] a la devolución de dicho principal y de los intereses que se devenguen conforme a lo pactado en este documento.

b) La parte PRESTATARIA se compromete a destinar la cantidad prestada [al pago del precio de adquisición de la finca descrita en el Expositivo PRIMERO] [Nota: incluir si se financian otros gastos], ya que con esta finalidad se concede el préstamo.

SEGUNDA.- Amortización

I. Plazo

El plazo de duración del préstamo irá desde la fecha de esta escritura hasta que transcurran [] meses contados a partir del último día de este mes, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día [] de [] de [].

II. Número de cuotas, importe y periodicidad de las mismas y fechas de liquidación y pago

El préstamo deberá ser devuelto por la parte PRESTATARIA dentro del plazo de duración del mismo de la siguiente forma:

Desde la fecha de formalización del préstamo hasta el día [] de [] de [], se establece un período de carencia técnica en el que la parte PRESTATARIA estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que serán liquidados en la forma pactada en la Cláusula Financiera TERCERA “Intereses Ordinarios”.

A partir de la indicada fecha, transcurrido el período de carencia técnica, durante los [] meses de duración del préstamo, el mismo deberá ser devuelto en [] cuotas sucesivas constantes, comprensivas de capital e intereses, calculadas al tipo de interés previsto en la Cláusula TERCERA que vencerán el último día de cada mes, a contar desde el día [] de [] de [] inclusive, hasta el día [] de [] de [], en que tendrá lugar la última cuota de amortización.

El tipo de interés que se contrate inicialmente, permanecerá vigente e inalterable durante toda la vida del préstamo. Desde el momento de entrega del importe del préstamo o desde la finalización de la carencia técnica en caso de que ésta exista y durante toda la vida del préstamo, el capital dispuesto y no amortizado devengará diariamente un interés nominal fijo del []%, a excepción de los [] primeros meses que se aplicará []%, siempre que no se cumplan las condiciones de bonificación indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA, o un interés fijo de []%, siempre que se cumplan las condiciones indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA %, que se liquidará y pagará al BANCO con periodicidad [] y con carácter vencido.

En virtud de lo anterior, el importe de cada una de las cuotas de los [] primeros meses, a contar desde la finalización del periodo de carencia técnica, en caso de existir esta, o desde la fecha de entrega, en caso contrario, ascenderán a [] € y [] cuotas mensuales de [] €, bajo el supuesto de que no se cumple ninguna de las condiciones para obtener la bonificación indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA, o de [] € durante el periodo de reembolso, bajo el supuesto de que se cumplan las condiciones para obtener la bonificación, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Financiera TERCERA. El importe de cada cuota se aplicará en primer lugar al pago de los intereses y el resto a amortización de capital. Los vencimientos serán el día [] de cada mes.

III. Tasa Anual Equivalente (TAE)

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se hace constar a efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente (TAE) del [] %, calculada conforme a la fórmula que figura en el Anexo II de la Ley 05/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo las siguientes hipótesis: (i) que esta operación tendrá vigencia durante el periodo de tiempo acordado en la presente Cláusula Financiera; (ii) que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad; y (iii) que sobre el préstamo hipotecario no se produjera ningún tipo de amortización anticipada ni total ni parcial.

Dado que el tipo de interés permanecerá fijo durante toda la vida del préstamo, esta TAE se ha calculado teniendo en cuenta que durante toda la vida del préstamo se aplicará un interés nominal fijo del [], %, a excepción de los [] primeros meses que se aplicará []%, siempre que no se cumplan las condiciones para obtener la bonificación indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA.

La TAE incluye Seguro de daños: [] €/año. OPENBANK no comercializa seguro de daños, por lo que el importe indicado aquí es un importe orientativo y se ha tenido en cuenta la prima resultante de simular un seguro de hogar comercializado por OPENBANK (con mayores coberturas que un seguro de daños) sobre una vivienda situada en Madrid de [], valor de continente [] euros y un contenido de [] euros. Este importe es una estimación inicial que podrá variar en función de las coberturas y servicios asociados al mismo finalmente contratados, por lo que registrará el importe establecido en su póliza en el momento de la contratación. Asimismo, tiene que tener en cuenta que, el importe indicado en este apartado es una estimación para la prima del primer año, no pudiendo conocer la entidad la prima correspondiente al resto de años que variará en función de la póliza finalmente contratada y de las bases técnicas de la compañía aseguradora con la que elija contratarlo, sin que suponga vinculación alguna con OPENBANK.

Esta Tasa Anual Equivalente (TAE) así determinada no tiene en cuenta la reducción que puede experimentar el tipo de interés en función de los productos o servicios que la parte PRESTATARIA tenga suscritos o domiciliados con el Banco.

La Tasa Anual Equivalente (TAE) así determinada no incluye los gastos que la parte PRESTATARIA tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

IV. Reembolso anticipado

La parte PRESTATARIA podrá en cualquier momento, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido, notificándolo al BANCO, hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado que producirán el efecto de reducir, a su elección, la cuota de amortización o el plazo de duración del préstamo.

En caso de amortización parcial anticipada la cuantía a reducir no podrá ser inferior a [] **EUROS**

En caso de amortización parcial anticipada, a petición de cualquiera de las partes, se otorgará escritura pública, con carácter de complementaria de la presente, en la que se determinará el capital parcialmente amortizado y se concretará el importe de las cuotas pendientes de pago y la fecha de pago de cada una de ellas en el correspondiente cuadro de amortización que se entregará a la parte PRESTATARIA. Los gastos del otorgamiento y, en su caso, constancia registral, serán a cargo de la parte que lo hubiera solicitado.

Asimismo, la parte PRESTATARIA podrá, en cualquier momento, amortizar total y anticipadamente el préstamo, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido reembolsando la totalidad del capital pendiente de amortizar del mismo, previa notificación al BANCO.

Compensación por reembolso anticipado

En el caso de que se lleve a cabo una amortización anticipada parcial no conlleva compensación a favor de OPENBANK.

En el caso de que se lleve a cabo una amortización total, la parte PRESTATARIA deberá compensar al BANCO con una cantidad que no excederá del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir OPENBANK, de conformidad con la forma de cálculo prevista más abajo, y con los siguientes límites:

1. En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo:
 - a) Durante los [] primeros años de vigencia del contrato de préstamo, o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, la compensación no podrá superar el límite del []% del capital reembolsado anticipadamente.
 - b) Desde el fin del periodo señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, la compensación no podrá superar el límite del [] % del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera sufrida por OPENBANK se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la fecha de su vencimiento. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la fecha de su vencimiento. El índice aplicable para calcular el valor de mercado será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la fecha de su vencimiento. En el presente préstamo ese diferencial es el [] %

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la fecha de su vencimiento.

El importe a pagar se abonará a OPENBANK en el momento de la formalización del reembolso.

Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consulte a la entidad con el fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.

V. Domiciliación. Compensación

Para el pago de las amortizaciones de capital a que se refiere la presente Cláusula, así como para el de las comisiones, intereses, gastos pactados e impuestos a cargo de la parte PRESTATARIA, el BANCO, sin necesidad de previo requerimiento de pago, girará un recibo a nombre de la parte PRESTATARIA domiciliado en la cuenta señalada en la cláusula financiera PRIMERA “Capital del Préstamo” que la parte PRESTATARIA tiene abierta en el BANCO o en cualquier otra cuenta que aquella designe al efecto en el futuro abierta a su nombre en el Banco, comprometiéndose la parte PRESTATARIA a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta y a mantenerla abierta durante toda la vida del préstamo.

La parte PRESTATARIA reconoce el derecho del BANCO, y en lo menester le autoriza irrevocablemente, para cargar las cantidades que adeude a éste como consecuencia del presente contrato, tanto en las cuentas corrientes como de ahorro, o de cualquier otra naturaleza que la parte PRESTATARIA tenga o pueda tener abiertas en el BANCO, así como para compensar las deudas procedentes de este contrato con cualquier depósito a la vista o a plazo de que aquella fuera titular en el BANCO, concediéndole a éste cuantas facultades sean precisas a los solos e indicados fines, entre ellas las de proceder al traspaso de fondos necesarios o vender los valores que tenga o en lo sucesivo tuviese depositados en el BANCO dicha parte PRESTATARIA. En el supuesto de tratarse de imposiciones a plazo, podrá el BANCO cancelarlas anticipadamente con el objeto ya indicado. En caso de pluralidad de intervinientes, los contratantes pactan expresamente que la compensación aquí establecida tendrá lugar con independencia de que el crédito a compensar con la deuda sea atribuible a uno, a algunos o a todos los titulares.

Esta misma facultad de compensación será de aplicación a los garantes identificados en la comparecencia e intervención de la escritura, en caso de existir estos.

TERCERA.- Intereses ordinarios

Este préstamo es oneroso y devengará intereses únicamente a favor de la parte prestamista.

El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día de hoy y hasta que transcurra un plazo de [] a contar desde el último día de este mes, es decir hasta el día [] de [] de [], un interés nominal fijo del [] % anual, a excepción de los [] primeros meses que se aplicará [] %, siempre que no se cumplan las condiciones indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA o un interés fijo de [] %, siempre que se cumplan las condiciones para obtener la bonificación indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA, que se liquidará y se pagará al BANCO con periodicidad [] y con carácter vencido, el último día de cada [], juntamente con la cantidad destinada a amortización de capital. Por excepción, los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de formalización de la presente escritura y el día [] de [] de [], es decir, al período de carencia técnica, se devengarán diariamente en función de los días comprendidos dentro de dicho período y se liquidarán y serán satisfechos el día [] de [] de [] sin que en esta ocasión se produzca amortización de capital.

Este último tipo de interés bonificado se ha pactado en base al compromiso que el prestatario asume en orden el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones que seguidamente se detallan. Se entenderán cumplidas dichas condiciones si, en caso de ser varios los prestatarios, éstas se dan respecto de cada uno de ellos.

En consecuencia, si el prestatario no cumpliera dicho compromiso, el tipo de interés nominal anual aplicable a la liquidación de intereses de que se trate será el resultado de sumar al tipo de interés nominal anual bonificado [] % en vigor un margen adicional de [] puntos porcentuales si no cumple la condición de bonificación (1); de [] puntos porcentuales si no cumple la condición de bonificación (2) de [] puntos porcentuales si no cumple la condición de bonificación (3); y de [] puntos porcentuales si no cumple ninguna de las [] condiciones siguientes para obtener la bonificación.

Condiciones para obtener la bonificación que debe cumplir la parte PRESTATARIA:

1. En caso de tratarse de vivienda habitual: Tener domiciliada en OPENBANK la nómina, pensión o cualquier otro tipo de prestación de carácter público. En caso de tratarse de segunda vivienda y/o autónomos: Tener domiciliada en OPENBANK la nómina, pensión, cualquier otro tipo de prestación periódica percibida por transferencia en concepto retributivo, o realizar cada mes un ingreso en OPENBANK desde una cuenta de otra entidad. Para un único titular, el importe de cualquiera de los conceptos anteriores, tanto en vivienda habitual como en segunda vivienda y/o autónomos, debe ser igual o superior a [] € mensuales. Si son dos o más titulares, el importe mínimo es de [] € mensuales.
2. Que el/los inmueble/s sujeto/s a la hipoteca este/n asegurados con el seguro de hogar comercializado por OPEN BANK, S.A Operador de Banca-Seguros Vinculado.
3. Que el/los titular/es que contrate/n la hipoteca este/n asegurados con el seguro de vida comercializado junto con la hipoteca por Open Bank, S.A, Operador de Banca-Seguros Vinculado, que se encuentre vigente, domiciliado y pagado en una cuenta abierta en OPENBANK en la cual sea/n titular/es, siempre que, asimismo, esté asegurado el 100% del capital financiado por uno o entre todos los intervinientes.

En el caso de que alguno de los seguros indicados con anterioridad sea contratado conjuntamente al préstamo con garantía hipotecaria, OPEN BANK, S.A Operador de Banca-Seguros Vinculado le informa de que se estaría efectuando una venta combinada en la que el producto de seguro es auxiliar al préstamo hipotecario contratado con OPENBANK, si bien tiene la posibilidad de adquirir el préstamo hipotecario de forma separada al producto de seguro.

El segundo día hábil anterior a que se cumplan tres () meses desde la formalización del presente contrato, o desde la finalización de la carencia técnica, en caso de existir ésta, el BANCO verificará los productos o servicios que la parte PRESTATARIA tenga contratados o domiciliados en ese momento, calculando en cada ocasión la bonificación a aplicar teniendo en cuenta lo establecido en este apartado, y el tipo de interés aplicable al siguiente periodo de interés. En el caso de que se estuviera aplicando la bonificación y la parte PRESTATARIA dejara de cumplir con las condiciones para ella, el tipo de interés variará y será el resultado de añadir al interés nominal anual bonificado un margen adicional de []% si no cumple la condición de bonificación (1); de []% si no cumple la condición de bonificación (2) de []% si no cumple la condición de bonificación (3) ; y de []% si no cumple ninguna de las [] condiciones para obtener la bonificación anteriores. El tipo de interés resultante se mantendrá de acuerdo con las condiciones que en cada momento tenga la parte PRESTATARIA. La modificación del tipo de interés se aplicará al siguiente período de interés, según se cumpla o no dicha condición. A partir de ese momento y durante toda la vida del préstamo, la comprobación se llevará a cabo por el BANCO con periodicidad mensual el último día hábil de cada mes natural.

La bonificación máxima a la que tendrá derecho la parte PRESTATARIA en cada comprobación del cumplimiento de condiciones, por la contratación o mantenimiento de los productos y servicios detallados en este apartado será de [] puntos porcentuales que se aplicará sobre el tipo de interés nominal indicado para el caso de no cumplir con las condiciones.

La parte PRESTATARIA podrá en cualquier momento, durante la vigencia del contrato de préstamo hipotecario, rescindir y/o contratar cualquiera de los productos o servicios indicados en Condiciones para obtener la bonificación que debe cumplir la parte PRESTATARIA, aplicándose desde ese momento el tipo de interés nominal anual más el margen adicional correspondiente indicado en este documento. En el caso de que se proceda a cancelar el seguro de hogar/y vida se estará, respecto a la cancelación, a lo establecido en las condiciones particulares indicadas en la póliza correspondiente. En particular, la parte PRESTATARIA debe de tener en cuenta que también la entidad aseguradora podrá oponerse a la prórroga y rescindir el seguro de hogar/y o vida, con el preaviso correspondiente de conformidad con los plazos establecidos en la Ley de Contrato de Seguro y/o normativa aplicable. A partir de ese momento, la parte PRESTATARIA perderá la bonificación y por tanto, el tipo de interés variará y será el resultado de añadir al interés nominal anual bonificado un margen adicional de [] % (seguro de hogar) y [] % (seguro de vida) de acuerdo con lo establecido en la presente Clausula.

El tipo de interés nominal anual que se contrate inicialmente y que resultará aplicable al capital del préstamo dispuesto y pendiente de amortizar permanecerá vigente e inalterable durante toda la vida del préstamo hasta la fecha fijada en la Cláusula Financiera SEGUNDA, "Amortización", para el vencimiento de la última cuota de amortización, conforme a lo pactado en la Cláusula Financiera TERCERA BIS "Tipo de interés fijo", salvo que se den las condiciones para la modificación del tipo de interés en función de lo establecido en la Cláusula TERCERA respecto a las Condiciones para obtener la bonificación.

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se hace constar seguidamente la fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados:

En el período de carencia técnica, los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días de devengo y dividiendo el resultado por 36.500.

Durante el periodo de amortización, los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de meses comprendido en cada periodo de liquidación y dividiendo el resultado por 1.200.

Asimismo, conforme a la expresada normativa, se hace constar que cuando, para el cálculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año, sea preciso convertir el tipo de interés anual en un tipo de interés diario, se considerará que el año tiene 365 días.

TERCERA BIS.- Tipo de Interés fijo

Desde el momento de entrega del importe del préstamo o desde la finalización de la carencia técnica en caso de que ésta exista, el capital dispuesto y no amortizado devengará diariamente un interés nominal fijo del [] % anual, a excepción de los [] primeros meses que se aplicará [] %, siempre que no se cumplan las condiciones indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA o un interés nominal fijo de [] % siempre que se cumplan las condiciones para obtener la máxima bonificación indicadas en la Cláusula Financiera TERCERA, salvo que se vean modificados en función de lo indicado en la Cláusula TERCERA dentro de "Condiciones para obtener la bonificación", que se liquidará y pagará al BANCO con periodicidad [] y con carácter vencido, a excepción de la liquidación y pago de intereses correspondientes al periodo de carencia técnica que tendrá lugar a la finalización de dicho periodo y por los días en él comprendidos.

Los intereses a favor del BANCO, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados a dicho BANCO el último día de cada []. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando así proceda con arreglo a la Cláusula Financiera SEGUNDA.- "Amortización".

De acuerdo con lo precedentemente convenido, la forma en que la parte PRESTATARIA podrá conocer el tipo de interés aplicable a la presente operación de préstamo, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la presente Cláusula Financiera.

En caso de que la parte PRESTATARIA discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable deberá comunicarlo al BANCO por cualquier medio hábil en Derecho y, preferentemente, por medio de carta que habrá de dirigirse al domicilio que a continuación se indica:

Open Bank, S.A.
Paseo de la Castellana, 134
28046 - Madrid

En el supuesto de no aceptación, la parte PRESTATARIA deberá reembolsar al BANCO el principal del préstamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo periodo de interés, a cuyo fin deberá disponer en la cuenta de adeudo del préstamo indicada en la Cláusula financiera PRIMERA, letra b), en dicha fecha, de un saldo en firme suficiente para hacer frente al recibo que gire el BANCO por las cantidades correspondientes.

Asimismo, en caso de que la parte PRESTATARIA discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable podrá formular la oportuna reclamación ante el Departamento de Hipotecas del BANCO en el teléfono 900 100 349, o en su caso, ante el Servicio de Reclamaciones y Atención al Cliente Grupo Santander: Apartado de Correos 35.250 28080 Madrid, correo electrónico: santander_reclamaciones@gruposantander.com, o la Oficina del Defensor del Cliente: D. José Luis Gómez-Dégano y Ceballos-Zuñiga, Apartado de Correos 14019 - 28080 Madrid, Fax: 91 429 23 19.

CUARTA. – Comisiones y costes

El BANCO percibirá, en concepto de comisión de apertura, la cantidad de [] EUROS , devengada y a satisfacer por la parte PRESTATARIA de una sola vez, al formalizarse esta operación.

El BANCO percibirá, en concepto de gastos de estudio e información, por el análisis realizado por el BANCO para verificar la solvencia de la parte PRESTATARIA y los términos de la operación por ésta solicitada, la cantidad de [] EUROS, devengada y a satisfacer de una sola vez, al formalizarse esta escritura.

El BANCO percibirá una comisión por modificación de las condiciones del préstamo, que ascenderá al []%, con un mínimo de [] € o al []% en caso de modificación exclusiva del plazo, sobre el principal pendiente de pago. El pago de esta comisión se realizará en el momento que se formalice la modificación.

También percibirá el BANCO, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del []% sobre el límite vigente de la operación, esto es, sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subrogue, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el BANCO preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación.

En los supuestos de amortización total o parcial a que se refiere la Cláusula Financiera SEGUNDA, “Amortización”, el BANCO percibirá, en su caso, la compensación establecida en el apartado IV. Reembolso anticipado.

El BANCO percibirá, por el concepto de gasto de reclamación de posiciones deudoras vencidas (cuotas vencidas e impagadas), la cantidad de [] EUROS a satisfacer por la parte PRESTATARIA, que se devengará, liquidará y deberá ser pagada por una sola vez, por cada cantidad vencida o reclamada. Este gasto se cobrará, en la cuenta asociada al préstamo, una sola vez por cada cuota o plazo impagado superior a [] euros y se devengará únicamente sobre las cantidades adeudadas en concepto de principal. El mismo se adeudará en la cuenta 14 días naturales después de producirse el impago. En su caso, el BANCO informará a la parte PRESTATARIA de la existencia de una posición irregular como consecuencia de un impago para que la parte PRESTATARIA proceda a su regularización. A tal fin, el BANCO se pondrá en contacto con la parte PRESTATARIA a través de distintos medios de comunicación tales como mensaje de texto, correo electrónico y/o llamada telefónica. Si tras 14 días desde que se incurrió en la irregularidad ésta persiste, se devengará y liquidará el gasto previsto por este servicio. Este gasto tiene como finalidad, compensar al BANCO por los costes incurridos en las comunicaciones y gestiones individualizadas y concretas de recuperación de saldo que éste realiza a favor de la parte PRESTATARIA, teniendo en cuenta sus circunstancias personales, para evitar situaciones más perjudiciales para la parte PRESTATARIA, tales como incurrir en un mayor coste financiero, la posible resolución del contrato así como la inclusión en registros de solvencia que podría dificultar su acceso al crédito, además del perjuicio que el BANCO sufre por el tratamiento contable del citado descubierto.

QUINTA- Gastos derivados de este otorgamiento

Los gastos indicados en este apartado son los referentes a la formalización del préstamo hipotecario y en ningún caso los correspondientes a la operación de compraventa.

OPEN BANK asumirá los gastos de las copias notariales de la escritura emitidas en interés del BANCO y la primera copia emitida a favor del cliente, debiendo asumir los gastos del resto de copias la parte que las solicite. Serán, igualmente, a cargo del BANCO los aranceles derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, los gastos de gestoría, así como el impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Los gastos de comprobación de la situación registral de la vivienda que sean solicitadas a través de OPENBANK, serán abonados por el cliente, antes de su realización, procediendo Openbank a su devolución, siempre y cuando se formalice el préstamo hipotecario con la entidad. Dicha devolución se producirá, tras la firma, cuando se realice la liquidación del expediente hipotecario.

La parte PRESTATARIA deberá asumir los gastos de tasación del inmueble.

La parte PRESTATARIA ha sido informada con carácter previo al otorgamiento de esta escritura de los demás gastos a su cargo relacionados con la concesión de este préstamo hipotecario.

Serán a cargo de la parte PRESTATARIA el Seguro de Hogar y/o vida comercializados por OPEN BANK; S.A, Operador de Banca-Seguros Vinculado, en el caso de que los contrate, y todos aquellos gastos no indicados expresamente que corresponden al prestamista.

SEXTA.- Intereses de demora

La parte PRESTATARIA estará obligada a satisfacer al BANCO intereses de demora por las cantidades adeudadas en concepto de principal no satisfechas en las fechas estipuladas, sin necesidad de previo requerimiento. El tipo de interés de demora aplicable será el equivalente al interés ordinario pactado vigente en el momento de producirse la demora, incrementado en tres (3) puntos, a lo largo del periodo en que aquel resulte exigible. El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago.

El cálculo del devengo de estos intereses se efectuará diariamente, multiplicando la cantidad vencida y no satisfecha por el tipo de interés de demora aplicable, y dividiendo el resultado por 36.500.

Los intereses de demora se liquidarán el día en que la parte PRESTATARIA efectúe el pago o haya saldo suficiente en la cuenta a que se refiere la Cláusula Financiera PRIMERA, letra b), quedando el BANCO autorizado para proceder al oportuno adeudo en tal cuenta, y ello sin perjuicio de la liquidación que proceda por la parte no pagada, a efectos de la reclamación judicial o extrajudicial.

Los intereses de demora no se capitalizarán, es decir, no devengarán a su vez nuevos intereses, salvo en el caso previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud del cual *“El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco (5) años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65% de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65% dentro del plazo de cinco (5) años, satisficiera el 80% dentro de los diez (10) años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.”*

En relación con lo convenido en los párrafos anteriores se entiende por mora todo retraso, en el cumplimiento de las obligaciones de pago del principal del préstamo que incumben a la parte PRESTATARIA con arreglo a lo establecido en la presente escritura, incluidos los supuestos de vencimiento anticipado previstos en la Cláusula Financiera SEPTIMA.

SEPTIMA.- Vencimiento anticipado

Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, podrá el BANCO exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas y declarar vencida la obligación en su totalidad, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales establecidas en la Ley:

- 1) En caso de falta de pago por la parte PRESTATARIA al BANCO si concurren conjuntamente los siguientes requisitos: que el prestatario se encuentre en mora de una parte del capital del préstamo o de los intereses y que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - a. Al 3% 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 (12) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a doce meses.
 - b. Al 7% 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 (15) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a quince meses.
 - c. Que el prestamista haya requerido el pago a la parte PRESTATARIA concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total del préstamo.
- 2) Si se ingresasen en el Registro nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad registral con respecto a la hipoteca que se constituya y que por causas imputables al prestatario no hayan podido ser conocidas por el BANCO con anterioridad a la formalización de esta escritura o la escritura no quedara inscrita en el Registro de la Propiedad, en el plazo de tres (3) meses desde el día de su formalización, siempre y cuando la falta de inscripción fuera imputable a la parte PRESTATARIA.

- 3) En caso de que la parte PRESTATARIA no ampliara la hipoteca a otros bienes o no constituyera otras garantías igualmente seguras a satisfacción del BANCO, a raíz del requerimiento que, en tal sentido, podrá realizar el BANCO cuando:
- a) La parte PRESTATARIA se hallará en situación de insolvencia o no pudiera hacer frente a sus obligaciones exigibles.
 - b) La parte PRESTATARIA realice actos que pongan en peligro o disminuyan notablemente su solvencia, tales como el alzamiento o liquidaciones de sus bienes, o cuando garantice o permita que se garanticen deudas mediante la constitución de hipotecas, prendas, o cualesquiera otras cargas, gravámenes o garantías sobre la totalidad o parte sustancial de sus bienes, derechos (actividades o ingresos), tanto actuales como futuros, sin el previo consentimiento del BANCO.

En todos estos casos, previa notificación a la parte PRESTATARIA en el domicilio indicado a efectos de ejecución hipotecaria, podrá el BANCO proceder contra dicha parte PRESTATARIA por acción personal o por acción real contra la finca hipotecada en esta escritura, pues la parte PRESTATARIA responderá frente al BANCO con todos sus bienes presentes y futuros, no sólo con la finca hipotecada.

II. OTRAS CLÁUSULAS

OCTAVA.- Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada

La parte PRESTATARIA podrá contratar sobre la finca hipotecada un Seguro de Hogar comercializado por OPEN BANK S.A, operador Banca-Seguros Vinculado durante toda la duración de la presente operación.

La parte PRESTATARIA podrá en cualquier momento, durante la vigencia del contrato de préstamo hipotecario, rescindir y/o contratar el Seguro de Hogar y/o vida comercializados por OPEN BANK S.A, Operador Banca-Seguros Vinculado, aplicándose desde ese momento el tipo de interés nominal anual más el margen adicional correspondiente indicado en este documento. En el caso de que se proceda a cancelar el Seguro de Hogar y/o Vida se estará, respecto a la cancelación, a lo establecido en las condiciones particulares indicadas en la póliza correspondiente.

En el caso de que la parte PRESTATARIA no contrate o no tenga contratado durante la vigencia del préstamo hipotecario el Seguro de Hogar comercializado en cada momento por el BANCO, se obliga a contratar un Seguro de Daños con un importe mínimo igual al valor del Seguro contenido en el informe de tasación, que podrá contratar con la compañía aseguradora que elija.

Si por cualquier motivo, y en cualquier momento de la vida del presente préstamo, resultara que la finca hipotecada no está asegurada contra daños, y la parte PRESTATARIA no tiene contratado el Seguro de Hogar comercializado por OPENBANK, el BANCO queda en este acto facultado por la Parte PRESTATARIA para suscribir, en nombre y por cuenta del mismo, la correspondiente Póliza de Seguro de Daños, por el Valor de Seguro a que se ha hecho referencia anteriormente. El BANCO, antes de la suscripción, informará a la parte PRESTATARIA de las características esenciales del seguro (prima, riesgos cubiertos, sumas aseguradas).

La parte PRESTATARIA deberá comunicar, en el caso de la contratación del Seguro de Hogar, o del Seguro de daños mencionado con anterioridad, al Asegurador la constitución de la hipoteca a favor del BANCO, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario. De este modo, el Asegurador (i) no podrá pagar la indemnización que corresponda sin consentimiento del BANCO; (ii) deberá notificar a éste cualquier impago en que incurra el Asegurado; y (iii) no podrá dar por extinguido el contrato de seguro frente al BANCO hasta transcurrido un (1) mes desde la comunicación a éste del motivo de extinción.

La parte PRESTATARIA se obliga a estar al corriente en el pago de toda clase de impuestos, contribuciones y arbitrios que pudieran gravar la finca expresada anteriormente, gastos de comunidad en su caso e importe de la Póliza (en caso de que lo tenga contratado), presentando los justificantes pertinentes al BANCO acreedor.

La parte PRESTATARIA queda obligada a realizar lo necesario para la conservación de la finca hipotecada, haciendo en ella cuantas obras y reparaciones sean precisas para conservar su valor y dando siempre conocimiento inmediato al BANCO de cualquier circunstancia que pudiera perjudicar la finca, o limitar tanto los derechos de propiedad como los de la entidad acreedora.

La parte PRESTATARIA se obliga a pagar las cuotas y derramas que correspondan como participación en el mantenimiento y gastos del edificio y de la comunidad de propietarios del inmueble en que se encuentren situadas la/s finca/s hipotecada/s.

NOVENA.- Constitución de hipoteca

Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada (y solidaria) de la parte PRESTATARIA en cumplimiento del presente contrato, D. [] constituye hipoteca voluntaria sobre la finca descrita en el Expositivo Primero de esta escritura, a favor del BANCO, que la acepta, en garantía de la restitución de

- 1) [] Euros ([] €), importe principal del préstamo.
- 2) Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras TERCERA, “Intereses ordinarios” y TERCERA BIS, “Tipo de interés fijo”, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del [] % anual, que asciende a [] EUROS.
- 3) Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera SEXTA, “Intereses de demora”, si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, estos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del []% anual, que asciende a [] Euros.
- 4) [] euros que se fijan para costas, y [] euros ([] €) que se fijan para gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, “Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada”, y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, al tiempo a las rentas vencidas y no satisfechas de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley.

La parte PRESTATARIA se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad, y las complementarias a que haya lugar con motivo de este contrato. Su negativa a efectuarlo, una vez requerida para ello y dentro del plazo que el Banco señale, habilitará al Banco para el ejercicio de las acciones necesarias a fin de obtener la inscripción de la garantía. La parte PRESTATARIA apodera en este acto al Banco para subsanar o completar aquellos defectos puestos de manifiesto en nota oficial o en información verbal de calificación registral.

DÉCIMA.- Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados

Para el caso de que el BANCO decidiera ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal de los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes acuerdan:

- a) Se tasa la finca hipotecada en la cantidad de []€, para que sirva de tipo en la subasta.
- b) Se fija como domicilio de la parte PRESTATARIA para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada en la presente escritura.
- c) Se faculta al BANCO, a los efectos prevenidos en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, productos posteriores, cubriendo con ellos los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

El Banco podrá reclamar por el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados la totalidad del capital pendiente y sus intereses en el supuesto descrito en la condición séptima, “Vencimiento anticipado”, de acuerdo con lo previsto en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

UNDÉCIMA.- Pacto de liquidez

A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el BANCO en la forma convenida por las partes en el presente contrato.

DUODÉCIMA.- Procedimiento de ejecución extrajudicial

Para el caso de falta de pago del principal o de los intereses del préstamo, en los términos establecidos en la cláusula séptima “Vencimiento Anticipado” las partes pactan expresamente que el BANCO pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en el artículo 129 de Ley Hipotecaria. En caso de que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual de la parte PRESTATARIA, la ejecución extrajudicial se someterá a lo previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se hacen constar las siguientes circunstancias:

1. El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es idéntico al establecido en la Cláusula DÉCIMA, “Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados”, letra a).
2. El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es idéntico al establecido en la Cláusula DECIMA, “Procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados” letra b).
3. Se designa irrevocablemente al BANCO para, en su caso, otorgar en su día la escritura de compraventa de la finca en representación del hipotecante.
4. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno.
5. A la vivienda hipotecada en virtud de esta escritura [se le atribuye] [no se le atribuye] el carácter de vivienda habitual.

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 acreedor, serán de cuenta de la parte PRESTATARIA.

DECIMOTERCERA.- Protección de datos de carácter personal

La parte PRESTATARIA, en el caso de ser persona física y, en su caso, los avalistas y los garantes, manifiestan conocer que los datos personales que el BANCO recabe como consecuencia de la consulta, solicitud, o contratación de este préstamo hipotecario, serán tratados conforme a la Información en materia de protección de datos que le ha sido suministrada durante el proceso de contratación, tanto de cuenta corriente como del presente préstamo hipotecario, y en su caso conforme a los consentimientos otorgados durante los mencionados procesos de contratación.

Los interesados quedan informados de que podrán consultar la información sobre protección de datos previamente mencionada en la página web www.openbank.es/politica. Asimismo, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación supresión, oposición y portabilidad, limitación del tratamiento y a no ser objeto de decisiones íntegramente automatizadas desde la página web del BANCO (sección de “Datos Personales”), a través de su perfil o enviando un e-mail a privacy@openbank.es.

DECIMOCUARTA.- Comunicación de datos a ficheros de solvencia patrimonial

La parte PRESTATARIA y, en su caso, los garantes quedan informados de que, en caso de no atender los pagos que, por cualquier concepto, sean debidos al BANCO en virtud de este contrato, los datos relativos al impago podrán ser comunicados por el BANCO a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

En particular, podrán ser comunicados a:

Asnef-Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L., responsable de la gestión del fichero ASNEF. La parte PRESTATARIA podrá acceder a información adicional sobre el tratamiento de datos que realiza esta entidad consultando su página web <http://www.asnef.com/fichero-asnef/información-legal-fichero-asnef>

Experian Bureau de Crédito, S.A., responsable de la gestión del fichero BADEXCUG. La parte PRESTATARIA podrá acceder a información adicional sobre el tratamiento de datos que realiza esta entidad consultando su página web <https://www.experian.es/legal/salir-fichero/tratamiento-datos#BADEXCUG>. Dichas comunicaciones cumplirán los procedimientos, derechos y garantías que en cada momento establezca y reconozca la legislación vigente.

Todo lo anterior se llevará a cabo en interés legítimo del Banco, que debe prevenir y cumplir con un adecuado control de situaciones de impago y, en el legítimo derecho de terceras entidades financieras a conocer la existencia de impagos ante nuevas solicitudes de financiación.

DECIMOQUINTA.- Cesión

La parte PRESTAMISTA podrá ceder los derechos derivados del presente préstamo o su posición contractual en el mismo con los requisitos y consecuencias previstos en la legislación aplicable en la materia.

DECIMOSEXTA.- Calificación Registral

Si la Calificación Registral estimase que cualquiera de los pactos o párrafos no es inscribible según el Registrador, los otorgantes acuerdan proceder a la inscripción de los que sean inscribibles, según el criterio del mismo.

DECIMOSEPTIMA.- Copias de esta escritura

Se solicita del Notario autorizante que expida una copia autorizada electrónica de esta escritura a los efectos de su presentación vía telemática en el Registro de la Propiedad. Igualmente solicita la expedición de una copia simple para la parte PRESTATARIA y una copia simple para el BANCO.

[en caso de que haya garantes]

DECIMOCTAVA.- Garantía personal solidaria

El/los garante/s indicado/s en este contrato, en su caso, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte PRESTATARIA y sin perjuicio también de cualquier otra garantía propia o de terceros que aquél/aquellos pudiera/n aportar en el futuro, garantiza/n todas las obligaciones y responsabilidades por principal o intereses que puedan deducirse para la parte PRESTATARIA como consecuencia de este contrato, obligándose solidariamente al pago con la parte PRESTATARIA y, en caso de ser varios los garantes, solidariamente también entre sí. En consecuencia, el Banco podrá requerir el pago de la totalidad de las cantidades debidas, por principal e intereses, en virtud de este préstamo indistintamente a la parte PRESTATARIA o a cualquiera de los garantes. Las partes y el garante acuerdan que la fianza se hará extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en este contrato. El/los garante/s podrá/n solicitar del Banco, en cualquier momento, información sobre cuantos datos tenga/n por conveniente, relacionados con las operaciones y extremos que se deriven de lo previsto en este contrato. Los gastos que puedan originarse al facilitar esta información serán por cuenta y cargo del/de los garante/s solicitante/s.