

## MINUTA DE ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO. INTERÉS MIXTO

### 1. CAPITAL DEL PRÉSTAMO

Don [...], con NIF [...] y domicilio en [...] correo electrónico [...] declaran haber recibido de Banca Pueyo, S.A., en lo sucesivo el Banco, en concepto de préstamo hipotecario de naturaleza mercantil la cantidad de [...] euros, quedando identificado con el IBAN [...] correspondiente a la evaluación de solvencia con número expediente [...]. La finalidad del préstamo es [...].

Dicho importe es ingresado por la parte prestataria en la cuenta de ahorro IBAN [...], a partir de ahora cuenta-domiciliataria, abierta a su nombre en oficina del Banco, para asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía establecida y la finalidad inversora convenida en esta escritura.

*\*\*\*\*\* Se incluirá cuando el principal del préstamo se disponga por certificaciones de obra, indicándose los importes según % de la certificación enviada por el arquitecto, lo que sigue:*

#### Disposiciones:

El capital prestado se irá disponiendo de la siguiente forma:

1. A la formalización de la operación (disposición inicial): [...] euros
2. A la entrega de la certificación final de la misma debidamente visada por el organismo competente y licencia de primera ocupación (disposición final): [...] euros
3. Los restantes [...] euros, se irán disponiendo, de forma directamente proporcional al porcentaje de certificación de la obra financiada. Para lo cual se tendrá en consideración la preceptiva certificación debidamente firmada por parte de los técnicos y facultativos que lleven a cabo la dirección de la obra, visada por el colegio de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación competente u organismo que lo sustituya.

La parte prestataria, durante los tres primeros años que transcurran desde la firma de la operación (periodo de disposición), podrá disponer de los fondos solidariamente entre sí, dirigiendo la oportuna solicitud de disposición al Banco, con firma de persona debidamente apoderada. La solicitud de disposición será irrevocable para la parte prestataria, estando obligada aquélla a disponer de la cantidad solicitada en la fecha y cuantía indicada, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos para poder realizarla.

Las disposiciones deben realizarse por importes mínimos que supongan al menos el 5% del límite de esta operación de financiación. De esta regla quedará excluida la disposición que tenga como consecuencia que el principal dispuesto agote el límite máximo de la cuenta de préstamo.

El número de disposiciones queda limitado a un máximo de dos disposiciones mensuales.

En el supuesto de que el límite máximo de la cuenta de préstamo no hubiera sido íntegramente dispuesto a la finalización del periodo de disposición, las partes convienen que el límite del

presente préstamo se reduzca hasta el importe efectivamente dispuesto en la referida fecha de finalización del periodo de disposición.

Banca Pueyo, S.A. queda facultada, para solicitar hasta tres tasaciones del valor intermedio de la obra conforme a las certificaciones de obras aportadas por la parte prestataria, asumiendo los titulares su pago.

## **2. AMORTIZACIÓN**

La duración del préstamo se divide en dos periodos:

1) Período de carencia, durante el cual la parte prestataria se obliga a satisfacer [...] cuotas [...] en concepto de intereses exclusivamente.

2) Período de amortización, durante el cual la parte prestataria se obliga a satisfacer [...] cuotas [...] constantes, comprensivas de capital e intereses, por períodos vencidos desde la fecha de formalización y hasta el final del plazo de amortización, de tal forma que, al vencimiento quede totalmente cancelado el préstamo, a lo que, desde ahora, se obliga la parte prestataria.

A partir de la primera cuota, se podrán anticipar al pago reembolsos a cuenta del capital prestado. Estos pagos pueden aplicarse como decida la parte prestataria: a la reducción de la cuota de amortización pactada o a la reducción del plazo. Si no optasen por ninguna de las dos en el momento de efectuar el pago anticipado, se aplicará a reducir la cuota de amortización.

El importe a amortizar se cargará en la cuenta de relación del préstamo, la cual deberá tener suficiente saldo para realizar la amortización solicitada, debiendo ser el importe de cada reembolso anticipado no inferior a [...] euros.

La parte prestataria 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.

En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiario el prestamista (si existiera), salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. A estos efectos, se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del préstamo.

La comunicación previa del prestatario en la que manifieste su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo será realizada mediante carta certificada dirigida al domicilio social de la Entidad.

### **Las partes acuerdan establecer un plazo de comunicación previa de un mes.**

Efectuada dicha comunicación, el Banco le facilitará, en el plazo máximo de 3 días hábiles, la información necesaria para evaluar esta opción.

### 3. INTERESES ORDINARIOS

El tipo de interés es mixto. La liquidación de intereses se realizará por meses vencidos calculándose de acuerdo con el capital pendiente en cada momento.

A efectos de aplicación del tipo de interés, el plazo total del préstamo se divide en dos períodos:

1. El primer período tendrá una duración de [...] meses a partir de la firma de este documento siendo el tipo de interés fijo a aplicar el [...] %.
2. El segundo periodo se prolongará desde la fecha en que termina el primer periodo hasta el final del plazo de amortización, que tendrá un tipo de interés variable.

Durante este último periodo y a efectos de determinación del tipo de interés aplicable en el mismo, se subdivide en períodos de interés fijo sucesivos cuya duración será de [...] meses cada uno. El interés a aplicar será el tipo de interés resultante de sumar el diferencial de [...] puntos porcentuales al tipo publicado por el Banco de España en el BOE denominado REFERENCIA INTERBANCARIA A 1 AÑO y relativo al segundo mes anterior al vencimiento de cada uno de los periodos.

Si por cualquier circunstancia no se efectuara la publicación del tipo de interés establecido en el anterior apartado, en tanto no se restablezca dicha publicación, se aplicará al préstamo el tipo de interés resultante de sumar [...] puntos al tipo publicado por el Banco de España en el B.O.E. bajo la denominación " Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre concedidos por las entidades de crédito en España " y relativo al segundo mes anterior al vencimiento de cada uno de los periodos.

A falta de publicación de los anteriores tipos de referencia, se aplicará el tipo resultante de sumarle [...] puntos al publicado por el Banco de España bajo la denominación de "Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre dos y seis años".

Si esta referencia tampoco fuera publicada se aplicará el último tipo de interés de referencia aplicado incrementado igualmente en [...] puntos. Una vez recuperada la publicación de los tipos descritos anteriormente, las liquidaciones de los periodos siguientes se realizarán al tipo que les correspondiera, según lo anteriormente especificado.

La parte prestataria acepta como suficiente comunicación a efectos del nuevo tipo de interés la simple publicación por parte del Banco de España, a través del BOE, de los distintos tipos de referencia y concretamente a los referidos en esta operación. No obstante, el Banco facilitará este dato a todos aquellos clientes que no tengan acceso al BOE y lo soliciten.

Si la parte prestataria no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá comunicarlo por escrito al Banco en los 15 primeros días del nuevo periodo de liquidación. En caso contrario, el Banco considerará que el cliente acepta el nuevo tipo de interés.

En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria dispondrá del plazo de un mes, a contar desde el nuevo periodo de liquidación para reembolsar el importe del principal del préstamo y demás cantidades pendientes, que serán liquidados al último tipo aplicado.

La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados en cada vencimiento es la siguiente:

$$\text{Interés} = \text{Capital} * \text{Rédito} * \text{Tiempo} / 36.000$$

Se aplicará el "año comercial", que es aquel que comprende 360 (trescientos sesenta) días, equivalentes a 12 (doce) meses de 30 (treinta) días.

Para períodos de carencia técnica y, en general, para períodos que no sean de un mes o múltiplos de un mes 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 comprendido en el periodo de liquidación y dividiendo el resultado por 36.500:

$$\text{Interés} = \text{Capital} * \text{Rédito} * \text{Tiempo} / 36.500$$

Los intereses vencidos y no pagados a su liquidación se capitalizarán y se considerarán como aumento de capital no amortizado, y desde ese momento devengarán nuevos intereses de acuerdo con lo establecido en el artículo 317 del Código de Comercio.

**El tipo de interés remuneratorio no podrá ser negativo;** caso de que fruto de aplicación de la fórmula de revisión se arroje un tipo de interés negativo, el préstamo no devengará intereses.

*\*\*\*\*\* En función a la duración del primer periodo de interés se insertará obligatoriamente una de las dos siguientes opciones:*

#### **Opción 1: Duración superior a 24 meses**

Durante el primer año de duración del préstamo el Banco aplicará en la liquidación una minoración del tipo de interés de [...] puntos, independientemente de los productos contratados en el inicio por los titulares.

A partir del segundo año y hasta la finalización del plazo de amortización, el tipo de interés resultante a aplicar calculado según lo anteriormente especificado se podrá ver minorado hasta un máximo de [...] puntos en función de la contratación por los titulares de los siguientes productos:

#### **Opción 2: Duración inferior o igual a 24 meses**

A partir del segundo período el tipo de interés resultante a aplicar, calculado según lo anteriormente especificado, se podrá ver minorado hasta un máximo de [...] puntos en función de la contratación por los titulares de los siguientes productos:

*\*\*\*\*\* En caso de que las partes, facultativamente, pacten la aplicación de un mecanismo de minoración del tipo de interés aplicable en función de los productos o servicios contratados en Banca Pueyo, S.A. podrá insertarse una de las siguientes fórmulas de funcionamiento:*

#### **Fórmula de funcionamiento dinámica:**

● **Domiciliación de ingresos en Banca Pueyo, S.A.** Se entiende a estos efectos la domiciliación en cuenta abierta en Banca Pueyo a favor de cualquiera de los titulares y la efectiva percepción de la nómina, pensión o cualquier tipo de prestación con carácter de rendimientos del trabajo a

efectos del Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Esta vía de ingresos la denominaremos en lo sucesivo *“ingresos del trabajo”*.

Alternativamente al concepto anterior, y sin posibilidad de acumularse entre sí a efectos del cálculo de la minoración del tipo de interés del préstamo aplicable, también se entenderá por domiciliación de ingresos la canalización por cuentas abiertas en Banca Pueyo de ingresos provenientes de actividades económicas en el sentido recogido a efectos del Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Esta vía de ingresos la denominaremos en lo sucesivo *“ingresos de actividad”*.

Ambas vías de ingresos se totalizarán por separado en función a los importes líquidos efectivamente asentados en cuentas abiertas en el Banco a favor de cualquiera de los titulares. Por un lado, en cada inicio de anualidad del préstamo, se totalizarán ingresos provenientes de ingresos del trabajo líquidos asentados para el periodo interanual inmediatamente anterior:

Si la domiciliación de los ingresos es superior a [...] euros, pero inferior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos.

Si la domiciliación de los ingresos es igual o superior a [...] euros, pero inferior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos.

Si la domiciliación de los ingresos es igual o superior a [...] euros, pero inferior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos.

Si la domiciliación de los ingresos es igual o superior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos

Los ingresos que se computen como ingresos del trabajo deben corresponderse con altas efectivas en la seguridad social o en cualquier otro sistema de previsión social debidamente autorizado por el Estado Español, reservándose Banca Pueyo la facultad de rescindir la aplicación de la minoración del tipo de interés del préstamo si no se acredita por parte del beneficiario la legitimidad de dichas percepciones mediante informe de la Seguridad Social o de cualquier otro sistema de previsión social legalmente autorizado.

Por otro lado, en cada inicio de anualidad del préstamo, se totalizarán ingresos provenientes de ingresos de actividad líquidos asentados para el periodo interanual inmediatamente anterior

Si la domiciliación de los ingresos es superior a [...] euros, pero inferior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos.

Si la domiciliación de los ingresos es igual o superior a [...] euros, pero inferior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos

Si la domiciliación de los ingresos es igual o superior a [...] euros, pero inferior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos.

Si la domiciliación de los ingresos es igual o superior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por domiciliación de ingresos

Los ingresos que se computen como ingresos de actividad deben corresponderse con altas efectivas en la seguridad social o en cualquier otro sistema de previsión social debidamente autorizado por el Estado Español, reservándose Banca Pueyo la facultad de rescindir la aplicación de la minoración del tipo de interés del préstamo si no se acredita por parte del beneficiario la legitimidad de dichas percepciones mediante informe de la Seguridad Social o de cualquier otro sistema de previsión social legalmente autorizado.

En las operaciones que cuente con las dos fuentes de ingresos y para el cálculo de las minoraciones del tipo de interés del préstamo se tendrá en cuenta solo el grupo de ingresos que dé acceso a la mayor minoración del tipo de interés del préstamo.

- **Contratación por parte de titulares de un seguro de Vida con Pueyo Mediación OBSV, S.L** (u otra filial del grupo), por importe igual o superior al capital pendiente del préstamo hipotecario; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]**%.

- **Contratación por parte de titulares de un seguro de Hogar con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo) con un capital asegurado, caso de que el bien asegurado sirva también de garantía hipotecaria en esta operación: al menos del valor que figura en la tasación, y caso de que no sirva de garantía hipotecaria en esta operación: por la valoración efectuada por sus propietarios en la declaración de solvencia que ha servido de base para la evaluación de solvencia que fundamenta la concesión de este préstamo, y en el que figure Banca Pueyo, S.A. como beneficiario de la póliza, debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]**%.

- **Contratación y mantenimiento por parte cualquiera de los titulares de cuentas de valores en Banca Pueyo, S.A.** donde queden depositados títulos de renta variable, planes de pensiones y/o fondos de inversión comercializados por el Banco. Si al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo, las cuentas de valores arrojan **un saldo medio interanual** para el periodo inmediatamente anterior superior a [...] euros se devengará a favor de los prestatarios una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%.

- **Contratación por parte de titulares de planes de pensiones de los que Banca Pueyo, S.A. sea promotora**, con aportaciones consolidadas dentro del periodo interanual inmediatamente anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo de al menos [...] euros y siempre que el número de participaciones al inicio del periodo sea superior al del final. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]**%.

- **Contratación con Pueyo Mediación OBSV, S.L (u otra filial del grupo) por parte de titulares de un Seguro de Protección de Pagos (PPI)** accesorio al préstamo objeto de minoración del tipo de interés. Esta minoración le será aplicable mientras el contrato de seguro se mantenga vigente

y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]**%.

● **Contratación por parte de titulares del seguro de salud Caser salud integral o Caser salud prestigio con Pueyo Mediación OBSV, S.L** (u otra filial del grupo), debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]**%.

La contratación de los productos accesorios a los que se refiere esta cláusula es voluntaria y solo se exigirá en el caso de que la parte prestataria quiera beneficiarse de condiciones más ventajosas.

**En el caso de que alguno de los productos indicados anteriormente sea contratado de forma conjunta con el préstamo, el Banco informa a la parte prestataria de que se estaría efectuando una venta combinada en la que el producto es auxiliar al préstamo contratado con el Banco, si bien tiene la posibilidad de adquirir el préstamo de forma separada.**

**Dado que entre los productos/servicios que podrían ser objeto de una venta combinada se encuentra la contratación y mantenimiento de una cuenta de valores, a través de la cual podrían llegar a contratarse productos de inversión (títulos de renta variable, planes de pensiones y/o fondos de inversión), se informa a la parte prestataria de los riesgos que podrían implicar, los cuales dependerán del tipo de producto, de sus características individuales (definidas en el folleto) y de los activos en los que invierta su patrimonio.**

**Igualmente, se indica a la parte prestataria que tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados.**

La minoración del tipo de interés del préstamo indicada se mantendrá en vigor hasta el día del vencimiento, siempre y cuando, desde la firma de este documento se cumplan las siguientes condiciones al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración:

1. Mantengan contratados alguno de productos que dan lugar a la aplicación de la minoración en los términos expresados.
2. No se haya producido ningún cambio de titularidad de la operación de préstamo ni en los propietarios de las fincas que sirven de garantía.
3. Que los titulares hayan cumplido con los pagos relativos a la operación de referencia, o de cualquier otra obligación de pago que mantengan con el Banco.
4. Que el nuevo tipo de interés resultante tras la minoración sea superior a cero. En caso contrario el préstamo no devengará intereses.

**Fórmula de funcionamiento ligera:**

● **Domiciliación de ingresos en Banca Pueyo, S.A. o Contratación y mantenimiento por parte cualquiera de los titulares de cuentas de valores en Banca Pueyo, S.A.**

Se entiende a estos efectos por Domiciliación de ingresos en Banca Pueyo, S.A. la domiciliación en cuenta abierta en Banca Pueyo a favor de cualquiera de los titulares y la efectiva percepción de la nómina, pensión o cualquier tipo de prestación con carácter de rendimientos del trabajo a efectos del Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Esta vía de ingresos la denominaremos en lo sucesivo “*ingresos del trabajo*”.

Se totalizarán en función a los importes líquidos efectivamente asentados en cuentas abiertas en el Banco a favor de cualquiera de los titulares.

En cada inicio de anualidad del préstamo, se totalizarán ingresos provenientes de ingresos del trabajo líquidos asentados para el periodo interanual inmediatamente anterior:

Si la domiciliación de los ingresos es superior a [...] euros se computará una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]** %. Esta minoración no se acumulará con ninguna otra por contratación y mantenimiento por parte de cualquiera de los titulares de cuentas de valores en Banca Pueyo, S.A.

Los ingresos que se computen como ingresos del trabajo deben corresponderse con altas efectivas en la seguridad social o en cualquier otro sistema de previsión social debidamente autorizado por el Estado Español, reservándose Banca Pueyo la facultad de rescindir la aplicación de la minoración del tipo de interés del préstamo si no se acredita por parte del beneficiario la legitimidad de dichas percepciones mediante informe de la Seguridad Social o de cualquier otro sistema de previsión social legalmente autorizado.

**Alternativamente y de forma no acumulativa a la Domiciliación de Ingresos los titulares podrán optar por la Contratación y mantenimiento por parte cualquiera de los titulares de cuentas de valores en Banca Pueyo, S.A.** donde queden depositados títulos de renta variable, planes de pensiones y/o fondos de inversión comercializados por el Banco. Si al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo, las cuentas de valores arrojan **un saldo medio interanual** para el periodo inmediatamente anterior superior a [...] euros se devengará a favor de los prestatarios una minoración del tipo de interés del préstamo de **hasta [...]**%.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Vida con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo), por importe igual o superior al capital pendiente del préstamo hipotecario; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de [...].

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Hogar con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo) con un capital asegurado, caso de que el bien asegurado sirva también de garantía hipotecaria en esta operación: al menos del valor que figura en la tasación, y caso de que no sirva de garantía hipotecaria en esta operación: por la valoración efectuada por sus propietarios en la declaración de solvencia que ha servido de base para la evaluación de solvencia que fundamenta la concesión de este préstamo, y en el que figure Banca Pueyo, S.A. como beneficiario de la póliza, debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso



de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés del préstamo de [...] %.

La contratación de los productos accesorios a los que se refiere esta cláusula es voluntaria y solo se exigirá en el caso de que la parte prestataria quiera beneficiarse de condiciones más ventajosas.

**En el caso de que alguno de los productos indicados anteriormente sea contratado de forma conjunta con el préstamo, el Banco informa a la parte prestataria de que se estaría efectuando una venta combinada en la que el producto es auxiliar al préstamo contratado con el Banco, si bien tiene la posibilidad de adquirir el préstamo de forma separada.**

**Dado que entre los productos/servicios que podrían ser objeto de una venta combinada se encuentra la contratación y mantenimiento de una cuenta de valores, a través de la cual podrían llegar a contratarse productos de inversión (títulos de renta variable, planes de pensiones y/o fondos de inversión), se informa a la parte prestataria de los riesgos que podrían implicar, los cuales dependerán del tipo de producto, de sus características individuales (definidas en el folleto) y de los activos en los que invierta su patrimonio.**

**Igualmente, se indica a la parte prestataria que tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados.**

La minoración del tipo de interés del préstamo indicada se mantendrá en vigor hasta el día del vencimiento, siempre y cuando, desde la firma de este documento se cumplan las siguientes condiciones al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración:

1. Mantengan contratados alguno de productos que dan lugar a la aplicación de la minoración en los términos expresados.
2. No se haya producido ningún cambio de titularidad de la operación de préstamo ni en los propietarios de las fincas que sirven de garantía.
3. Que los titulares hayan cumplido con los pagos relativos a la operación de referencia, o de cualquier otra obligación de pago que mantengan con el Banco.
4. Que el nuevo tipo de interés resultante tras la minoración sea superior a cero. En caso contrario el préstamo no devengará intereses.

#### **Fórmula de funcionamiento pyme:**

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Vida con Pueyo Mediación OBSV, S.L** (u otra filial del grupo), por importe igual o superior al capital pendiente del préstamo hipotecario; debiendo mantener el contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta** [...] %.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Hogar con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo) con un capital asegurado, caso de que el bien asegurado sirva también de garantía hipotecaria en esta operación: al menos del valor que figura en la tasación, y caso

de que no sirva de garantía hipotecaria en esta operación: por la valoración efectuada por sus propietarios en la declaración de solvencia que ha servido de base para la evaluación de solvencia que fundamenta la concesión de este préstamo, y siempre que figure Banca Pueyo, S.A. como beneficiario de la póliza, debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito **y la prima resultante neta a pagar sea superior a [...] euros** se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]%**.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Pyme o Negocio con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo) con un capital asegurado, caso de que el bien asegurado sirva también de garantía hipotecaria en esta operación: al menos del valor que figura en la tasación, y caso de que no sirva de garantía hipotecaria en esta operación: por la valoración efectuada por sus propietarios en la declaración de solvencia que ha servido de base para la evaluación de solvencia que fundamenta la concesión de este préstamo, y en el que figure Banca Pueyo, S.A. como beneficiario de la póliza, debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito **y la prima resultante neta a pagar sea superior a [...] euros** se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]%**.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de D&O Altos cargos y directivos con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo), debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]%**.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Responsabilidad Civil General, Profesional o Medioambiental con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo), debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito **y la prima resultante neta a pagar sea superior a [...] euros** se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]%**.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Transporte nacional o internacional con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo), debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]%**.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Accidentes con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo), debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del

préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito **y la prima resultante neta a pagar sea superior a [...]** euros se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]**%.

● **Contratación por parte de titulares de un seguro de Automóvil con Pueyo Mediación OBSV, S.L.** (u otra filial del grupo), debiendo mantener dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas el día anterior al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración del tipo de interés del préstamo. Caso de que la parte prestataria cumpla lo anteriormente descrito se devengará a favor de ellos una minoración del tipo de interés aplicable al préstamo de **hasta [...]**%.

La contratación de los productos accesorios a los que se refiere esta cláusula es voluntaria y solo se exigirá en el caso de que la parte prestataria quiera beneficiarse de condiciones más ventajosas.

**En el caso de que alguno de los productos indicados anteriormente sea contratado de forma conjunta con el préstamo, el Banco informa a la parte prestataria de que se estaría efectuando una venta combinada en la que el producto es auxiliar al préstamo contratado con el Banco, si bien tiene la posibilidad de adquirir el préstamo de forma separada.**

**Igualmente, se indica a la parte prestataria que tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados.**

La minoración del tipo de interés del préstamo indicada se mantendrá en vigor hasta el día del vencimiento, siempre y cuando, desde la firma de este documento se cumplan las siguientes condiciones al comienzo de cada anualidad del préstamo en que vaya a ser aplicable la minoración:

1. Mantengan contratados alguno de productos que dan lugar a la aplicación de la minoración en los términos expresados.
2. No se haya producido ningún cambio de titularidad de la operación de préstamo ni en los propietarios de las fincas que sirven de garantía.
3. Que los titulares hayan cumplido con los pagos relativos a la operación de referencia, o de cualquier otra obligación de pago que mantengan con el Banco.
4. **Que el nuevo tipo de interés resultante tras la minoración sea superior a [...]**%.

#### **4. COMISIONES**

- El Banco percibirá una **comisión de apertura** de [...] euros que será pagadera de una sola vez por la parte prestataria a la firma del presente contrato, mediante cargo de su importe en la cuenta a la vista abierta a nombre de la parte prestataria en la entidad.

- **Comisión por gestiones de reclamación de posiciones deudoras vencidas.** Cada vez que se produzca un impago de cualesquiera de las obligaciones asumidas por la parte prestataria en virtud de la presente escritura, y sean realizadas de forma efectiva gestiones de reclamación de dicho impago, se devengará a favor de la entidad una única **comisión de reclamación de posiciones deudoras** de [...] euros, que será pagadera por la parte prestataria una vez que se efectúe la primera reclamación extrajudicial.

- **Comisión de reembolso anticipado.** Si el reembolso o la amortización anticipada, total o parcial, del capital del préstamo tuviera lugar en los cinco primeros años, contados desde la fecha de formalización, la comisión o compensación será del [...] %\* del capital reembolsado o amortizado anticipadamente, y no podrá exceder del importe de la Pérdida Financiera.

\* No podrá ser superior al 0,15%

Transcurridos cinco años, la comisión o compensación por reembolso o amortización anticipada, ya sea total o parcial, será del 0%.

A los efectos de esta cláusula, se entiende por pérdida financiera o pérdida de capital esperada la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado, según lo previsto en la normativa vigente.

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización según la Orden EHA/2899/2011, en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente, en la fecha de formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. A estos efectos se fija como diferencial el [...]. Una vez solicitado el reembolso total o parcial del Préstamo y a los efectos del cálculo de la Pérdida Financiera se aplicará el IRS de los señalados en el párrafo anterior que más se aproxime al plazo del Préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El Valor de los Interest Rate Swap (IRS) correspondiente podrá ser consultado en la página web del Banco de España o en la fuente que la sustituya.

- **Novación del Préstamo o Subrogación del Acreedor**, siempre que suponga la modificación del tipo de interés variable del préstamo por un tipo de interés fijo durante el resto de la vigencia de la escritura, el Prestatario deberá pagar al Banco la compensación por reembolso, en caso de novación del préstamo o por la subrogación de acreedor, siempre que en ambos casos suponga una modificación del tipo de interés aplicable de forma que se sustituya un tipo variable por un tipo fijo durante el resto de la vigencia de la escritura. En estos supuestos la comisión será del [...] % durante los tres primeros años del Préstamo y del [...] % el resto del plazo del préstamo, y no podrá exceder del importe de la pérdida financiera.

- **Comisión por modificación de las condiciones del préstamo**, que ascenderá al [...] %, 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 en 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 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.

#### **4 BIS. TASA ANUAL EQUIVALENTE**

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

A efectos informativos, la TAE se ha calculado conforme a lo establecido en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y su normativa de desarrollo vigente en cada momento.

Se facilita la TAE Variable aplicable a esta operación, diferenciando la TAE Variable sin consideración de bonificaciones y la TAE Variable calculada tomando en cuenta las bonificaciones descritas en la cláusula denominada "Intereses ordinarios" que pudiera llegar a tener el prestatario.

- La TAE Variable SIN productos opcionales (sin bonificación) es [...] %.
- La TAE Variable CON productos opcionales (con bonificación) es [...] %

El cálculo de la TAE Variable comprende:

- Los tipos de interés detallados en la cláusula "Intereses ordinarios" y que son el [...] % para el periodo de interés fijo y el [...] % para el periodo de interés variable, el cual ha sido calculado sumando al último valor conocido de la referencia utilizada el diferencial del [...] %.

- La comisión de apertura de [...] €.

- Costes que deben abonarse una sola vez: tasación (estimados en [...] €), gastos de comprobación de la situación registral del inmueble (estimados en [...] €), medio de pago utilizado para la disposición del crédito ([...] € -0,05 % sobre el importe del préstamo-).

- Costes que deben abonarse periódicamente: seguro de daños (estimados en [...] € anuales), cuenta a la vista ([...] € anuales), gastos de correo (estimados en [...] € anuales).

El cálculo de la TAE Variable se basa en las siguientes hipótesis:

(i) que el Préstamo se mantiene vigente durante el plazo de duración acordado;

(ii) que todas las partes cumplen las obligaciones establecidas en el mismo;

(iii) que el tipo de interés y comisiones se computan por los importes fijados en el momento de emisión de la oferta vinculante, bajo el supuesto de que su valor se mantiene invariable durante la vigencia del préstamo. El tipo de interés fijo aplicable durante el período de interés Inicial se tendrá en cuenta para el cálculo de la TAE Variable, pero limitado a dicho período inicial;

(iv) que los gastos tenidos en cuenta para el cálculo de la TAE Variable son gastos estimados.

(v) que el cálculo de la TAE sin productos opcionales se realiza sin bonificación de interés alguna.

(vi) que en el cálculo de la TAE con productos opcionales se aplica la bonificación del interés en función de la contratación de todos los productos opcionales de la cláusula “Intereses ordinarios”, para lo cual se han tenido en cuenta todos los costes asociados a dichos productos. *\*\*\*\*\*Se indicarán a continuación los costes estimados de los productos en función de la fórmula de funcionamiento de corresponda (hipoteca dinámica, hipoteca ligera o hipoteca pyme).*

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que no se efectúa amortización anticipada ni total ni parcial en toda la duración del préstamo y que el índice de referencia permanece constante, durante toda la vida de la operación, con el último dato conocido en el momento de emisión de la oferta vinculante (*\*\*\*\*\*se indicará el mes y el año al que corresponde el tipo de referencia aplicado*); por tanto, esta TAE Variable variará en las revisiones del tipo de interés.

**Dado que parte de su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE Variable efectiva podría diferir de la TAE Variable indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés de referencia aumentase a [...] %\*, la TAE Variable SIN productos opcionales podría aumentar a [...] %.**

\* Euribor más alto de los últimos 20 años de acuerdo con lo exigido en la parte B de la sección 4.2 c) del Anexo I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

## 5. GASTOS E IMPUESTOS

Cada parte asumirá los gastos y tributos que por ley le correspondan.

Serán por cuenta de la **parte prestataria** los siguientes gastos:

a) El importe de tasación del inmueble(s). La tasación se deberá llevar a cabo por una de las sociedades de tasación homologadas por Banco de España.

El cliente podrá aportar una tasación no caducada de un tasador homologado. Se ha estimado que este coste supone la cantidad de [...] euros.

b) Las copias de las escrituras de préstamo hipotecario solicitadas a instancias de la parte prestataria.

Por otra parte, serán de cuenta del **Banco** los siguientes gastos:

a) Los gastos de los aranceles notariales y registrales de la escritura de préstamo hipotecario. Las copias de las escrituras de préstamo hipotecario solicitadas a instancias de la parte prestamista.

b) Igualmente serán a su cargo los gastos de gestoría que ocasione la constitución e inscripción de la hipoteca en el Registro.

c) El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Por otra parte, el detalle de la distribución de los gastos ha sido informado en la documentación precontractual que le ha sido entregada en tiempo y forma por el Banco a la parte prestataria.

## 6. INTERÉS DE DEMORA

Las partes pactan establecer un tipo de interés de demora que será el resultado de adicionar tres puntos porcentuales al tipo de interés pactado y resultante en cada periodo de interés.

Los intereses de demora se devengarán sin necesidad de requerimiento previo y sin que ello entrañe tácita concesión de prórroga ni renuncia a la facultad de declarar el vencimiento anticipado de la operación.

El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal **vencido y** pendiente de pago y no podrá ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.

## 7. COMPENSACIÓN

Para el pago de las cuotas pactadas se comprometen los prestatarios a mantener saldo suficiente en su cuenta-domiciliataria donde se cargarán los importes correspondientes los días de cada vencimiento. No obstante, la PARTE PRESTATARIA o sus FIADORES o GARANTES facultan expresamente al Banco a aplicar libremente al pago de las obligaciones dimanantes de este contrato los saldos que presenten a su favor las cuentas de cualquier clase abiertas incluso las que pudieran tener mancomunada o solidariamente con terceros a su nombre en la Entidad prestadora, incluso las de crédito. Cada Titular y cada fiador autoriza expresa e irrevocablemente a Banca Pueyo, S.A. para que unilateralmente pueda inmovilizar y traspasar cualquier posición acreedora (anticipando si fuera preciso su vencimiento) que pueda mantener en Banca Pueyo, S.A. (de todo tipo, incluso de valores, aun realizando su venta, o de dinero en cualquier moneda), con el fin de cancelar o minorar aquellas posiciones deudoras.

## 8. VENCIMIENTO ANTICIPADO

8.1. Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, **el Banco podrá considerarlo vencido de pleno derecho** y exigible la totalidad de las obligaciones de pago que tenga contraída la parte prestataria en los casos determinados en la Ley y disposiciones aplicables, **siempre y cuando se trate de una obligación esencial y por cualquiera de las siguientes causas:**

1. En caso de falta de pago por la parte prestataria y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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 adeudado del préstamo.

Las reglas contenidas en esta cláusula no admitirán pacto en contrario.

Expresamente, a efectos de lo dispuesto en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los otorgantes solicitan al Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente causa de vencimiento anticipado.

## **8. BIS. OTRAS CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**

8.2. bis. Si se comprobase falsedad en los datos o en los documentos aportados por la parte PRESTATARIA o sus FIADORES o GARANTES y que hayan servido de base para la concesión del préstamo para la finalidad indicada en la solicitud siempre que se cumpla lo preceptuado en el artículo 11.4 de la Ley de Crédito Inmobiliario, es decir, que la parte prestataria demuestre que aquella falsedad se debe a la ocultación consciente por parte del deudor.

8.3. bis. Cuando la PARTE PRESTATARIA o sus FIADORES o GARANTES incumpla su obligación de conservar la finca hipotecada y se produzca un deterioro de la finca hipotecada que suponga la situación de ruina o derribo, o por dichas circunstancias, suponga una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación que ha servido para la constitución de la presente hipoteca, según certificado de tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, sin que la PARTE PRESTATARIA ofrezca a la ENTIDAD nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación constatada en el plazo de 3 meses desde que sea requerida por la ENTIDAD a tal efecto.

8.4 bis. Si se ingresarán en el Registro nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad registral con respecto a la hipoteca que se constituya o la escritura no quedase inscrita en el Registro de la Propiedad, por causa no imputable al banco, en el plazo de tres meses desde el día de su formalización, siempre que suponga un error en cuanto a la calificación de solvencia y se dé una disminución en el valor de la finca dada en garantía y supere los límites del Art.9 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero.

8.5 bis. Cuando la parte prestataria, caso de ser requerida por el Banco, no justifique la utilización del préstamo para la finalidad indicada en la solicitud.

8.6.bis En caso de fusión, escisión, transformación o cualesquiera modificaciones societarias que experimente PARTE PRESTATARIA o sus FIADORES o GARANTES, cuando ésta sea una entidad mercantil, o si ésta introdujera cambios significativos en la naturaleza de sus actividades o en su



objeto social, o si se produjeran cambios en la actual titularidad del capital social que implican un cambio de control en la parte prestataria, sin el consentimiento expreso del Banco.

8.7.bis. En los supuestos legales de vencimiento anticipado previstos en el artículo 1.129 del Código Civil y demás legislación vigente.

## **9. OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA**

1) Devolver el préstamo y pagar los intereses de la forma convenida.

2) Mantener la/s finca/s hipotecada/s en perfecto estado mientras esté vigente el préstamo, efectuando las obras de reparación y conservación que fuesen necesarias para mantener su valor comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del Banco dentro del término de un mes todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor o ponga en duda o le prive de su derecho a la propiedad.

3) Notificar al Banco cualquier procedimiento de expropiación forzosa que afecte a la finca hipotecada, iniciado o que se inicie en el futuro, y en este mismo acto delega en la misma la facultad de gestionar cuanto corresponda a tales expropiaciones, otorgándole las facultades que sean precisas y suficientes a tal efecto.

4) Acreditar al Banco, cuando esta así lo requiriera, por medio de los oportunos recibos, hallarse al corriente en el pago de toda clase de contribuciones, impuestos y primas de seguros que correspondan satisfacer por la finca hipotecada, quedando facultado el Banco para satisfacer estos débitos a las oficinas correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos a la parte prestataria.

5) La totalidad de los débitos vencidos derivados de esta operación que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se considerarán a los efectos del art.1.169 del Código Civil, como una deuda única sobre la cual el acreedor no estará obligado a admitir pagos parciales.

6) Imputación de pagos. Todo pago realizado de conformidad con este contrato se imputará a la deuda vencida por orden de antigüedad de la misma, comenzando por los vencimientos más antiguos, y dentro de cada uno de ellos, por el siguiente orden: i) comisiones y /o compensaciones debidas, ii) intereses de demora, iii) intereses ordinarios, iv) principal.

7) Se pacta que las cantidades a satisfacer por la parte prestataria, conforme a lo convenido, se verán incrementadas por el importe de los impuestos y gastos, presentes o futuros, que, legal o contractualmente, deban ser satisfechos por la misma.

8) Facilitar a la ENTIDAD, dentro de los quince días siguientes a la petición, cuantos datos e informes ésta les solicite referentes a la situación de su negocio o empresa, sean de carácter contable o laboral, o relativos a su situación respecto a la Seguridad Social y a la Hacienda Pública Estatal, Autonómica o Local.

## **10. GARANTÍA HIPOTECARIA Y RESPONSABILIDAD**

En garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este préstamo para la PARTE PRESTATARIA, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal, y solidaria en su caso,

LOS PROPIETARIOS DE LA/S FINCA/S DESCRITA/S constituye/n hipoteca (de conformidad con el art.217 del Reglamento Hipotecario) a favor de BANCA PUEYO, S.A. que acepta, sobre la/s finca/s de su propiedad que se describe/n en esta escritura, la/s cual/es quedará/n respondiendo:

- a) De la devolución del principal del préstamo, en los casos, formas y plazos convenidos, esto es, de [...] euros.
- b) Del pago de los intereses ordinarios de 1 AÑO, al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del [...]%, es decir, hasta un máximo de [...] EUROS.
- c) Del pago de los intereses de demora de [...] AÑOS al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del [...] %, es decir, hasta un máximo de [...] EUROS.  
El interés de demora solo podrá devengarse sobre el principal **vencido y pendiente de pago** y no podrá ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.
- d) De una cantidad máxima de [...] % del principal del préstamo, es decir [...] euros para costas y gastos. 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 reclamen en la demanda ejecutiva.
- e) De una cantidad máxima del [...] % del principal del préstamo, es decir [...] euros, para responder del pago de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad.

En consecuencia, la responsabilidad hipotecaria de la que queda/n respondiendo la/s finca/s hipotecada/s se fija en [...] euros.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 716/2009, si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, el Banco acreditándolo mediante tasación efectuada a su instancia, podrá exigir del prestatario la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el préstamo que se garantiza.

La parte prestataria después de requerida para efectuar la ampliación podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo.

Si dentro del plazo de dos meses desde que fuera requerido para la ampliación el deudor no la realizara, ni devolviera la parte del préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, que será inmediatamente exigible por la entidad acreedora.

## **11. DESCRIPCIÓN DE LA/S FINCA/S HIPOTECADA/S**

A efectos de lo previsto en el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, manifiesta los señores comparecientes, según intervienen, que la finca que garantiza esta hipoteca (\*\*según corresponda) [NO/nulo] es una vivienda “habitual”.

## **12. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

Esta hipoteca será extensiva a cuanto determina el art. 334 del Código Civil y los art. 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el art. 111 de la misma y a las mejoras que existan o en adelante se realicen incluso edificaciones levantadas donde antes no las hubiere, quedando siempre a salvo lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

## **13. PROCEDIMIENTO JUDICIAL-JURISDICCIÓN**

En caso de incumplimiento de las condiciones del préstamo y obligaciones asumidas en la presente escritura y aunque no haya concluido el plazo de duración del mismo, la Entidad acreedora, podrá exigir la devolución de la totalidad del capital, intereses y costas, procediéndose contra la parte prestataria por acción personal o por acción real contra las fincas hipotecadas en esta escritura sin que el ejercicio de una de estas acciones impida utilizar la otra, mientras no esté reintegrado a la Entidad acreedora el importe total del crédito.

En el supuesto de ejecución de vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el límite legal en el momento de su devengo.

Para el caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en la presente escritura, la Entidad acreedora podrá ejercitar el procedimiento ejecutivo sobre bienes hipotecados regulado en el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el Juicio Ejecutivo Ordinario regulado en el Art. 571 y siguientes de la referida Ley, las partes contratantes acuerdan:

a) Tasan la/s fincas para que sirva de tipo de subasta en [...] euros, valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta el cual no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. Apartado 2.a) del artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

b) A los fines expresados, los deudores señalan como domicilio para las notificaciones y requerimientos que hayan de efectuarse a cada uno de ellos, el de la finca que se hipoteca en la presente escritura y si esta comunicación no fuera posible señalan como domicilio el establecido en la comparecencia de esta escritura.

## **14. PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL**

Para el caso de falta de pago del principal o de los intereses del préstamo, 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 la Ley Hipotecaria. A este efecto, y con arreglo al artículo 129 Ley hipotecaria y leyes concordantes, la parte contratantes hacen constar las siguientes circunstancias:

a) En el supuesto de ejecución del préstamo hipotecario que grava la finca las costas exigibles al deudor no podrán superar el límite legal en el momento de su devengo.

b) Tasan la/s fincas para que sirva de tipo de subasta en [...] euros, valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta el cual no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

c) Señalan como domicilio de la parte hipotecante y para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la finca que se hipoteca y si esta notificación no fuera posible, el establecido en la comparecencia de esta escritura.

d) Designar mandatario inamovible al Banco para que en su día represente a la parte hipotecante en la venta de la finca mediante cualquiera de sus apoderados.

e) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la finca que se hipoteca **[SI/NO]** tiene el carácter de vivienda habitual. A efectos de lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, texto refundido aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946, y de lo dispuesto en la Ley 1/2013 de 14 de mayo, la finca que se hipoteca en este acto tiene el carácter de vivienda habitual y consienten hipotecarla en la presente escritura.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario, todo ello de conformidad con el Artículo **129.Bis Ley Hipotecaria**.

## **15. NORMAS COMUNES A LOS PROCEDIMIENTOS EJECUTIVOS**

Cualquiera que fuera el procedimiento incoado, la Entidad Acreedora podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado (art. 690.1 LEC) percibiendo las rentas vencidas y no satisfechas y las posteriores, cubriendo con ello los gastos de administración y después su propio crédito, sin perjuicio de exigir las demás responsabilidades contraídas por los deudores.

A estos efectos los señores comparecientes, según actúan, convienen que el Banco podrá obtener cuantas copias autorizadas desee de esta Escritura, las cuales tendrán en todo caso fuerza ejecutiva, debiendo el Notario hacer constar en el pie y nota de expedición de las mismas.

## **16. CESIÓN DEL CRÉDITO**

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá enajenarse o cederse por la Entidad, en todo o en parte, a cualquier persona o entidad, de conformidad con el artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

## **17. DECLARACIONES FISCALES**

El sujeto pasivo del Impuesto que se devengue por el presente instrumento solicita de la Oficina Liquidadora competente que todas las notificaciones que deban practicarse en relación con el presente se entiendan directamente con el mismo sujeto pasivo aun cuando encomiende la presentación del documento a otra persona, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 100.3 del R.D. 828/95, de 29 de mayo.

## **18. CALIFICACIÓN REGISTRAL**

Las partes expresamente solicitan del Registrador/a de la Propiedad la inscripción de esta escritura y la constitución de la hipoteca, aceptando que la inscripción no incluya aquellas estipulaciones que a juicio del Registrador/a no fueran inscribibles, sin perjuicio de su derecho de solicitar la extensión de una nota de calificación razonada, si la estima necesaria, y entablar los correspondientes recursos administrativos y judiciales a fin de obtener la completa inscripción de esta escritura o de aquellas estipulaciones a que los recursos se refieren

## **19. AFIANZAMIENTO**

El /los garante/s indicados en este contrato, 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 aquel/aquellos pudiera/n aportar en el futuro, garantiza/n todas las obligaciones y responsabilidades por cualquier concepto (principal, intereses, gastos, descubiertos, excedidos, comisiones,...etc.) 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, con renuncia expresa a los beneficios de orden, excusión, división y cualquier otro que, con carácter general o particular, pudieran corresponderles.

Los beneficios a los que renuncia el/los garante/s consisten en lo siguiente:

**Beneficio de excusión:** supone que el fiador no pueda ser compelido a pagar mientras el obligado principal sea titular de bienes o derechos suficientes para hacer frente a la obligación garantizada.

**Beneficio de orden:** se aplica ante la existencia de una pluralidad de fiadores. Siendo varios los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, la obligación a responder de ella se divide entre todos. El acreedor no puede reclamar a cada fiador sino la parte que le corresponda satisfacer.

**Beneficio de división:** implica que fiador ha de ser reclamado después de haberlo sido el obligado principal."

Las partes y el garante acuerdan que la fianza se hará extensiva a cualquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en este contrato.

Los garantes podrán solicitar de la entidad, en cualquier momento, información sobre cuantos datos tengan 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 solicitante.

## **20. DESCALIFICACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA**

Para el supuesto de que la finca o fincas hipotecadas estuvieran calificadas como de Protección Oficial, el hipotecante/s, facultan de manera expresa e irrevocable a BANCA PUEYO, S.A. para que, iniciado cualquiera de los procedimientos contemplados en esta escritura y si el tipo o tipos

de subasta excedieran al momento de la ejecución del precio máximo de venta autorizado, pueda solicitar y obtener la descalificación de la(s) referida(s) finca(s), satisfaciendo por cuenta de aquellos las cantidades que procediera de acuerdo a la normativa vigente aplicable y quedando dichas cantidades comprendidas y aseguradas bajo el concepto de gastos.

## **21. SEGURO DE DAÑOS**

El prestatario tendrá que contratar un seguro, durante toda la duración del préstamo, que cubra los daños que pueda sufrir el bien hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación, excluyendo el valor del suelo. Deberá designarse como beneficiario al Banco por el importe del préstamo pendiente de amortizar, debiendo informar al asegurador de la existencia del préstamo. El coste estimado del seguro de daños será de [...] euros anuales. El coste del seguro indicado puede variar al alza o a la baja en función del inmueble, suma asegurada, siniestralidad, la modalidad del seguro y la entidad aseguradora con la que contrate.

## **22. ELEMENTOS DE FLEXIBILIDAD**

- Subrogación de acreedor. La parte prestataria tiene la posibilidad de transferir este préstamo a otro prestamista, aun sin consentimiento del Banco. La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios establece una regulación específica.

- Subrogación de deudor. En sucesivas transmisiones del bien hipotecado, el Banco podrá consentir que los adquirentes de la finca hipotecada puedan subrogarse en la parte del préstamo con que resulte gravada la finca adquirida. Esta subrogación solo surtirá efecto cuando sea expresamente consentida por la representación del Banco, siendo preciso, igualmente, que los futuros adquirentes, en documento público, se subroguen y asuman (solidariamente, si fueran varios) no solo en la responsabilidad real, sino en las obligaciones personales que se derivan de este contrato, a cuyo fin deberá presentar en el Banco la documentación pública y privada que permita adoptar al Banco la decisión conveniente.

## **23. RIESGOS Y ADVERTENCIAS**

El Banco advierte a los prestatarios, garantes y fiadores de los riesgos y advertencias que conlleva un préstamo hipotecario, de los que han sido advertidos por el Banco y por el Notario. Se destacan los siguientes:

- En caso de impago o incumplimiento de las obligaciones previstas en esta escritura, la entidad podrá resolver el contrato o declararlo vencido anticipadamente y reclamar en la vía judicial el cumplimiento de dichas obligaciones. Podrá acarrear a los intervinientes graves consecuencias como, por ejemplo, el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros, así como los que se encontrarán gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.

- Los ingresos de la parte prestataria pueden variar, por lo que debe asegurarse de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias según la periodicidad establecida en esta escritura.

- El prestatario y, en su caso, el fiador, responden frente al Banco solidaria e ilimitadamente con sus todos bienes presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones del préstamo, por lo que el Banco podrá dirigirse contra los mismos para ejecutar las garantías otorgadas.

- El propietario del inmueble que ha quedado especialmente afecto al pago del préstamo puede perder su inmueble objeto de la hipoteca constituida en esta escritura si la parte prestataria no efectúa los pagos a los que se ha obligado.

#### **24. OTROS DERECHOS DEL PRESTATARIO**

El prestatario dispone de plazo hasta el [...] para reflexionar antes de comprometerse a suscribir este préstamo.

Asimismo, el prestatario no puede aceptar el contrato de crédito hasta que haya transcurrido un período mínimo de 10 días naturales, a partir del momento en que el Banco le entregue el proyecto de contrato.

#### **25. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES**

Todas las comunicaciones (entre ellas la de cambio de domicilio) que deban realizarse las partes entre sí, para las que pudiera resultar necesario acreditar la fecha de su envío, el contenido de la comunicación e identificación del remitente y destinatario, se harán preferentemente mediante correo certificado, o por cualquier otro medio fehaciente válido en derecho o, en caso de urgencia, mediante cualquier medio que permita tener constancia escrita del mismo.

Para cualesquiera otras comunicaciones que las partes deban realizarse entre sí, será válido el uso del correo ordinario o de cualesquiera otros medios, incluida la dirección de correo electrónico que las partes hubieran determinado a lo largo del contrato, en cualquier otro documento o que las partes expresamente autoricen.

La designación de dichos domicilios continuará vigente basta que los prestatarios y, en su caso, los fiadores designen otro mediante comunicación escrita dirigida a la entidad.

La entidad podrá remitir a la parte deudora los comunicados relacionados con esta operación a través de la dirección de correo electrónico facilitada por la parte deudora. Este canal de comunicación podrá ser utilizado por la entidad para remitir requerimientos de pago.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la dirección de correo electrónico será utilizada por el Notario autorizante de la operación y por el Registrador de la Propiedad encargado de la inscripción de la hipoteca para la remisión de las comunicaciones relacionadas con la autorización e inscripción de la operación hipotecaria.

La parte deudora se compromete a tener actualizada la dirección de correo electrónico.

La elección del medio de comunicación que se empleará en cada caso (de entre los autorizados por las partes a efectos de este contrato), a falta de indicación expresa en contrario, corresponderá a la entidad, que adecuará su elección al tipo de comunicación de que se trate. A los efectos del presente contrato, las partes señalan como domicilio válido para las notificaciones, requerimientos y diligencias que resulten pertinentes los respectivos que figuran en las condiciones particulares de este contrato.

#### **26. RECLAMACIONES**

Sin perjuicio de que el Titular de cualquier contrato puede acudir a los órganos jurisdiccionales, el Banco tiene establecido un Servicio de Atención al Cliente para resolver las quejas o reclamaciones, cuyo funcionamiento se rige por la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo y por el Reglamento para la Defensa del Cliente de Banca Pueyo, a cuyo contenido puede acceder desde [www.bancapueyo.es](http://www.bancapueyo.es).

En el supuesto de que alguna queja o reclamación no haya sido atendida a su satisfacción por la oficina correspondiente, podrá dirigirla directamente al Servicio de Atención al Cliente, a través de cualquiera de las oficinas de Banca Pueyo, o a través del correo electrónico [servicioatencioncliente@bancapueyo.es](mailto:servicioatencioncliente@bancapueyo.es).

El Servicio de Atención al Cliente tiene los siguientes plazos para resolver: quince días hábiles, si la reclamación versa sobre un servicio de pago (artículo 69 del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera), un mes, si se trata de reclamaciones de consumidores (artículo 21 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias) o dos meses, si se trata de reclamaciones de no consumidores (artículo 12 de la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras). Transcurrido dicho plazo sin resolución, o si considera que esta no garantiza la protección de sus intereses y derechos, podrá presentarla ante el servicio de reclamaciones del Banco de España.

## **27. INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS**

Responsable: Banca Pueyo, S.A.

Finalidades:

- Mantenimiento de la relación contractual y precontractual con los clientes de la Entidad.
- Oferta de productos y servicios propios del grupo Banca Pueyo y de entidades colaboradoras.

Legitimación:

La base legal para el tratamiento de sus datos es:

- La ejecución de un contrato y mantenimiento de la relación contractual.
- Cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable de tratamiento.
- Interés legítimo por parte del responsable.
- Consentimiento del interesado para el envío de comunicaciones comerciales y tratamiento de firma digitalizada.

Destinatarios:

Sus datos no se cederán a terceros, salvo obligación legal o consentimiento inequívoco del interesado.

Asimismo, los datos relativos al impago podrán ser comunicados a ficheros relativos al incumplimiento de obligaciones dinerarias, en cumplimiento de la relación contractual.

Derechos: Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.



Información adicional: Puede ampliar la información anterior consultando la Política de Privacidad en nuestra página web ([www.bancapueyo.es/politica-de-privacidad](http://www.bancapueyo.es/politica-de-privacidad)), en el tablón de anuncios de las oficinas o solicitándola personalmente en las mismas.

## **28. PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS**

El Titular ha sido informado por el Banco de que, en cumplimiento de la normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el Banco tiene la obligación de exigir documentos acreditativos de la identidad de sus titulares y, en su caso, de los titulares reales, en el momento de entablar una relación de negocios, así como obtener de los titulares información acerca de su actividad económica y, adicionalmente, realizar una comprobación de la misma, para lo cual el titular autoriza al Banco a solicitar en su nombre a un tercero público o privado, datos que le permitan verificar dicha información. A tal fin, el Banco, en el momento de la contratación, informará al Titular de la documentación pertinente que debe recibir del mismo. Asimismo, el Banco podrá solicitar al Titular, para cumplir con la legislación, documentación justificativa del origen del patrimonio o del origen de los fondos involucrados en una determinada transacción. El Titular deberá poner a disposición de la entidad dicha documentación cuando le sea requerida. La negativa a la aportación de la misma, la falta de cooperación en facilitarla o la manifiesta incongruencia de la documentación aportada con la operativa que debe justificar puede ser causa de la no ejecución por parte de la entidad de determinadas transacciones, tanto abonos como disposiciones, solicitadas por el cliente e incluso, en el caso de transferencias recibidas, proceder a su retrocesión, sin perjuicio, en cualquier caso, de poder cancelar las relaciones con el Titular.

El Banco conservará la documentación mencionada en el párrafo anterior durante el plazo de 10 años, o el que legalmente establezca en cada momento la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales, contados a partir de la fecha de la finalización del presente contrato.

## **29. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN**

Se advierte expresamente por el Banco que las cláusulas de este contrato han sido redactadas previamente por la misma, por lo que aquellas que no recojan pactos de carácter financiero o que no vengan reguladas por una disposición de carácter general o específico que las haga de aplicación obligatoria para los comparecientes o que no hayan sido objeto de una negociación específica, se considerarán condiciones generales de la contratación, las cuales han sido debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y en el artículo 7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.