

**CONDICIONES GENERALES PRESTAMO HIPOTECARIO A INTERES FIJO MODELO GENERAL**

Identificador Depósito: 28065-20190039385-72

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- CAPITAL DEL PRÉSTAMO**

Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española (en adelante el Banco ), concede un préstamo a ..... , por la cantidad de ..... euros (IMPORTE EN LETRA), destinado a .....

La parte prestataria confiesa haber recibido el importe del préstamo mediante abono con esta misma fecha en la cuenta número ..... abierta en Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española, sucursal de ..... a nombre de .....

**SEGUNDA.- PLAZO - AMORTIZACIÓN**

**1.- PLAZO:**

Este préstamo vencerá el día .....

**2.- AMORTIZACIÓN:**

**[SE SELECCIONARÁ UNA DE LAS DOS SIGUIENTES OPCIONES Y SE ELIMINARÁ LA QUE NO CORRESPONDA]:**

**OPCIÓN 1: Amortización (sin pacto de carencia)**

El préstamo se reembolsará al Banco en el plazo de .....(meses/años)..... mediante el pago de .....(número).... cuotas.... (mensuales/trimestrales).... consecutivas de ..... euros, comprensivas de capital e intereses al tipo pactado.

Las cuotas deberán ser satisfechas por ....(meses/trimestres)... naturales vencidos. Los ....(meses/trimestres)... se computarán a partir de la fecha .....( fecha de firma de la escritura pública y entrega del préstamo, o aquella en la que finalice la liquidación complementaria)....., mediante su adeudo, con fecha valor del mismo día o, si éste es inhábil, con fecha valor del siguiente día hábil, en la cuenta ..... abierta en el Banco a nombre del prestatario, a cuyo objeto presta en este acto su más firme autorización.

**(ELIMINAR LA CONDICIÓN QUE SE CITA A CONTINUACIÓN CUANDO EL DÍA DE LA LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS Y EL DÍA DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA COINCIDAN, EN CASO CONTRARIO, MANTENER)**

La primera liquidación, que vencerá el día .....(fecha vencimiento primera cuota)....., llevará incluida una liquidación complementaria por los intereses vencidos desde la firma de la presente escritura hasta el día..... (fecha en que comienza el cómputo de las cuotas pactadas).

La fórmula utilizada para el cálculo del importe de las cuotas citadas anteriormente será la siguiente:

$$A = \frac{c.i. (i+1)^n}{(i+1)^n - 1}$$

Siendo "A", el importe de cada cuota; "c", el capital prestado; "i", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno dividido por el número de pagos a efectuar cada año; y "n", el número de períodos totales mediante los que se ha de amortizar el préstamo.

### OPCION 2: Amortización (con pacto carencia)

El préstamo se reembolsará al Banco, en el plazo máximo de .....(meses/años)..., a contar desde el día ..... (indicar fecha fin de carencia de amortización)..., fecha en que finaliza el período de carencia y se inicia la amortización del capital, mediante el pago de ..... (número) ..... cuotas mensuales consecutivas, comprensivas de capital e intereses al tipo que resulte según lo estipulado en esta escritura.

Durante el período de carencia de amortización (preamortización), que comprende desde el día de hoy hasta la fecha anteriormente indicada, en que se inicia la amortización de capital, el importe dispuesto del préstamo devengará intereses al tipo estipulado, que serán satisfechos por meses, el día ..... de cada mes, con fecha valor del mismo día o, si éste es inhábil, con fecha valor del siguiente día hábil.

La fracción relativa al presente mes comprenderá el período que se inicia en el día de hoy y finalizará el día ..... (indicar fecha Intereses liq. complementaria)....

Al iniciarse el período de amortización de capital, las cuotas deberán ser satisfechas por meses vencidos, computándose los meses a partir de la fecha indicada.

Las liquidaciones durante el periodo de preamortización así como las cuotas de amortización mensuales serán abonadas mediante su adeudo, con fecha valor del mismo día o, si éste es inhábil, con fecha valor del siguiente día hábil, en la cuenta ..... abierta en el Banco, a nombre del prestatario, a cuyo objeto presta en este acto su más firme autorización.

Las cuotas de amortización por principal e intereses se calcularán conforme a la fórmula que se indica a continuación. A título informativo, las cuotas calculadas sobre el tipo de interés inicial y plazo de amortización (excluido por tanto el período de carencia) serán de ..... euros, cada una de ellas, si bien las mismas serán ajustadas a la finalización del período de carencia en función del tipo de interés correspondiente.

### **(ELIMINAR LA CONDICIÓN QUE SE CITA A CONTINUACIÓN CUANDO EL DÍA DE LA LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS Y EL DÍA DE FIRMA DE LA ESCRITURA COINCIDAN. EN CASO CONTRARIO, MANTENER)**

La primera liquidación, que vencerá el día .....(fecha vencimiento primera cuota)....., llevará incluida una liquidación complementaria por los intereses vencidos desde la firma de la presente escritura hasta el día.....(fecha en que comienza el cómputo de las cuotas pactadas).

La fórmula utilizada para el cálculo del importe de las cuotas citadas anteriormente será la siguiente:

$$A = \frac{c.i. (i+1)^n}{(i+1)^n - 1}$$

Siendo "A", el importe de cada cuota; "c", el capital prestado; "i", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno dividido por el número de pagos a efectuar cada año; y "n", el número de períodos totales mediante los que se ha de amortizar el préstamo.

### 3.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

La parte deudora podrá realizar entregas anticipadas, a cuenta del capital pendiente. Para ello la parte prestataria deberá comunicar por escrito al Banco su intención de efectuar una amortización anticipada. El Banco facilitará a la parte prestataria, en el plazo máximo de tres días hábiles, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para evaluar la opción de reembolso anticipado (minoración de cuota o reducción de plazo).

Conforme a la elección de la parte prestataria, las entregas anticipadas darán lugar, en su caso, a las oportunas variaciones de las cuotas ...(mensuales/trimestrales).... de intereses o mixtas de intereses y amortización del capital o en su caso, a modificar el plazo del préstamo sin variar las citadas cuotas.

Conforme al artículo 23.3 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la parte prestataria tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá/n el/los contrato/s de seguro accesorio/s al de préstamo de el/los que sea beneficiario el Banco, salvo que la parte prestataria 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 prima no consumida por parte de quien la percibió.

## **TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS**

### **3.1 TIPO DE INTERES APLICABLE**

La cantidad prestada devengará un interés nominal del ..... por ciento anual, durante todo el tiempo de vigencia del préstamo.

En el supuesto de contratación por el deudor, a través de Deutsche Bank, S.A. Española, de un seguro de pagos protegidos con cobertura equivalente al importe del presente préstamo, y siempre y cuando dicho seguro se mantenga en vigor durante el plazo de cobertura de dicho seguro (7 años), el tipo de interés nominal referido en el párrafo anterior se verá reducido en ...0,15.... puntos de bonificación durante toda la vigencia del presente préstamo.

En consecuencia, el tipo de interés nominal aplicable durante la vigencia del préstamo será del ..... por ciento anual.

En el supuesto de que el citado seguro se cancelara antes de su vencimiento, el tipo de interés aplicable durante el resto de período de vigencia del préstamo será del ..... por ciento anual

Los intereses comenzarán a devengarse a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura y serán liquidados por meses vencidos, en la forma establecida en la estipulación segunda anterior.

### **3.2. FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE INTERESES APLICABLE A TODA LA DURACION DEL PRESTAMO.**

El interés se determinará por la fórmula de interés simple ( $i = c.r.t./36.500$ ) sobre el capital pendiente siendo "i" = los intereses devengados, "c" = el capital pendiente, "r" = el tipo de interés nominal y "t" = los días del periodo de liquidación. A estos efectos se entenderá que el año tiene 365 días (en el caso de los años bisiestos, 366), 52 semanas o 12 meses normalizados. Un mes normalizado tiene 30,41666 días (es decir,  $365/12$ ), con independencia de que el año sea bisiesto o no.

### **3.3. T.A.E.**

a) **A efectos informativos la Tasa Anual Equivalente (TAE) es del ....TAE... por ciento.**

El cálculo para la determinación de la T.A.E. se ha realizado conforme al artículo 8 y Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (B.O.E. nº 65 del 16 de marzo de 2019) y conforme a los artículos 31 y el Anexo V de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (B.O.E. nº 261 del 29 de octubre de 2011), modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril (B.O.E. nº 102 del 29 de abril de 2019) y desarrollada por la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España (B.O.E. nº 161 del 6 de julio de 2012), partiendo del supuesto de que el contrato estará vigente durante el período de tiempo acordado y que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud en las condiciones y en los plazos acordados en el presente contrato.

**b) Coste Total de la Financiación:**

Se entiende por coste total de la financiación la suma de intereses, comisiones, primas de seguros y gastos de tasación derivados del presente préstamo.

El coste total de la financiación asciende a .....

**CUARTA.- COMISIONES Y COMPENSACIÓN POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O PARCIAL**

**1.- COMISIÓN DE APERTURA:**

El Banco percibirá una comisión de apertura de ..... euros, que el prestatario hace efectiva de una sola vez y a la firma del presente otorgamiento, mediante adeudo en cuenta aperturada en el Banco a su nombre.

La comisión de apertura engloba la totalidad de los gastos de estudio y gestiones administrativas realizadas para la tramitación o concesión del préstamo así como cualesquiera otros que resulten inherentes a la actividad del prestamista y que se ocasionen por la concesión del préstamo.

**2.- COMPENSACIÓN POR REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA TOTAL O PARCIAL:**

Por cada una de las entregas, que en concepto de amortización parcial o total anticipada del préstamo, realice el deudor, el Banco percibirá una compensación por reembolso o amortización anticipada que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco, de conformidad con la fórmula de cálculo prevista a continuación en el presente apartado, con el límite del 2 por ciento sobre el capital reembolsado anticipadamente, dentro de los diez primeros años de vida del préstamo, y del 1,5 por ciento sobre el capital reembolsado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior. Dicha compensación se liquidará el día en que se practique la amortización.

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

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta el vencimiento del préstamo. El tipo de interés de actualización de las cuotas será el de mercado aplicable al plazo restante desde el momento de amortización anticipada hasta el vencimiento del préstamo. El tipo de interés de actualización se obtendrá de la suma de un índice y un diferencial. El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, según sea el caso, que publicará el Banco de España. A dicho índice se añadirá un diferencial que se fija como la diferencia existente, en el momento de contratación del Préstamo, entre el tipo de interés del Préstamo y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta el vencimiento del préstamo. El diferencial así calculado es de ..... puntos.

**3.- COMISIÓN POR MODIFICACIÓN DE CONDICIONES:**

En el supuesto de modificación de las condiciones contractuales o de las garantías el Banco percibirá una comisión del 0,5 por ciento sobre la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento en el que la modificación tenga lugar y que engloba la totalidad de los gastos de estudio y gestiones administrativas realizadas para la tramitación de aquella, así como cualesquiera otros que resulten inherentes a la actividad del prestamista y que se ocasionen como consecuencia de dicha modificación.

En caso de que la modificación tenga por objeto únicamente la AMPLIACIÓN DE CAPITAL la comisión se aplicará sobre el capital ampliado.

En caso de que la modificación tenga por objeto únicamente la AMPLIACIÓN DE PLAZO se aplicará una comisión del 0,1 por ciento sobre la cifra de capital pendiente de amortizar.

En caso de SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE DEUDOR se aplicará la comisión del 0,5 por ciento sobre la cifra de capital pendiente de amortizar.

La fecha valor de las comisiones y compensación por reembolso o amortización anticipada anteriormente indicadas será la del mismo día en que se efectúe la operación que dé lugar a las mismas.

#### **CUARTA BIS.- OTROS GASTOS**

Además de los costes que aparecen detallados en la Ficha Europea de Información Personalizada (FEIN), el presente Préstamo conlleva los siguientes costes:

##### **- RECLAMACION DE POSICIONES DEUDORAS:**

En caso de impago de cualquier obligación vencida y no satisfecha, el Banco podrá cobrar a la parte prestataria un gasto en concepto de reclamación de posiciones deudoras en las condiciones establecidas en el presente apartado.

Este gasto por reclamación de posiciones deudoras tiene por objeto resarcir al Banco de los costes incurridos derivados de la gestión prudente de los saldos impagados, atendiendo a las circunstancias particulares de cada situación, con el objetivo de evitar situaciones más perjudiciales para ambas partes, como el vencimiento anticipado de la operación o el ejercicio de acciones judiciales.

En este sentido, los gastos a repercutir por el Banco en concepto de reclamación de posiciones deudoras serán de ..... euros, correspondientes a los gastos efectivamente soportados por el Banco por las gestiones realizadas, destinadas a la reconducción del pago de la deuda.

El importe anteriormente referido se devengará una vez efectuada la reclamación del impago por el Banco mediante llamada telefónica al titular, siempre y cuando este no haya regularizado su situación con anterioridad. De forma adicional a la efectiva gestión de la reclamación consistente en la llamada telefónica al titular, el Banco podrá utilizar, a su elección, medios adicionales de información y de reclamación tales como la remisión de comunicaciones escritas al deudor por SMS, correo ordinario a su domicilio postal, correo electrónico, o puestas a su disposición a través de la banca online mediante notificaciones push, o cualquier otro medio de comunicación admitido por las partes. En cualquier caso, las comunicaciones emitidas por el Banco destinadas a recuperar la deuda respetarán en todo caso la privacidad del cliente, serán proporcionales al saldo reclamado y no resultarán excesivas.

El gasto por reclamación de posiciones deudoras se devengará, liquidará y deberá ser pagado una sola vez por cada obligación vencida, no satisfecha y reclamada y siempre que el importe de la deuda reclamada sea igual o superior a ... euros.

Una vez producido el efectivo devengo de estos gastos, no cabrá el cobro de nuevos gastos para un mismo saldo impagado, ni siquiera cuando este se prolongue en sucesivas liquidaciones.

En la medida en que este gasto se enmarca en la reconducción del pago de la deuda, es incompatible con otras penalizaciones, siendo compatible con el cobro de intereses de demora.

#### **QUINTA.- GASTOS E IMPUESTOS A CARGO DEL PRESTATARIO / HIPOTECANTE Y DEL BANCO.**

- La parte hipotecante y la deudora, de ser distintas, quedan obligadas al abono de los siguientes gastos:
  - a) Los de tasación del inmueble hipotecado.
  - b) Los derivados de la conservación de la finca y del seguro de daños de la misma.
  - c) Los derivados del seguro de vida del prestatario, cuando fuere aplicable.

- El Banco satisfará:
  - a) Los gastos de otorgamiento de la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria y el de las copias de la escritura que, en su caso, se emitan a solicitud del mismo.
  - b) El arancel de inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad.
  - c) Los gastos de gestoría correspondientes a la inscripción de la garantía hipotecaria
  - d) El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) correspondiente a la constitución de hipoteca.

#### **SEXTA.- INTERESES DE DEMORA**

En el supuesto de que el prestatario demorase el pago de cualquier obligación vencida, y sin perjuicio de las facultades de resolución del préstamo pactadas en la presente escritura, el saldo debido devengará de forma automática, sin necesidad de reclamación o intimación alguna, intereses a favor del Banco, exigibles día a día y liquidables mensualmente o antes si la mora hubiese cesado, de tres (3) puntos por encima del Tipo de Interés Aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago.

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

#### **SÉPTIMA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**

Al amparo de lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato de préstamo, pudiendo la entidad acreedora ejercitar cualesquiera de las acciones previstas en la Estipulación Novena en reclamación de la deuda vencida, en los siguientes supuestos,:

- a) En el supuesto de que se verifique, que concurren de forma conjunta los siguientes requisitos:
  - a.i)** Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
  - a.ii)** 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.
  - a.iii)** Que el Banco haya requerido el pago al prestatario 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.
- b) En caso de no inscripción de la presente escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que se aprecien en ella, defectos subsanables o insubsanables y en todo caso, y cualquiera que sea su causa en el plazo de seis meses a partir del presente otorgamiento, o antes si el Sr. Registrador de la Propiedad extendiere nota de denegación o suspensión de la inscripción y siempre que sea por causa imputable

únicamente a la parte deudora o por incumplimiento de obligaciones fiscales derivadas de transmisiones previas del/de los inmueble/es hipotecado/s.

- c) En el supuesto de que además de las cargas o derechos de terceros sobre la/s finca/s comprobadas por el Banco y el Notario autorizante reflejadas en la descripción de la/s finca/s de esta escritura y en la nota simple informativa del registro de la propiedad protocolizada en esta escritura, existan registralmente otras cargas o derechos de cualquier clase, de carácter preferente al de la hipoteca que se constituye en esta escritura, por causa imputable al titular/es de las finca/s hipotecada/s y de imposible conocimiento para el Banco, en el momento del otorgamiento del Préstamo.
- d) En caso de incendio de la finca hipotecada si resultara destruida en la cuarta parte de su valor o deterioro de la misma, también de la cuarta parte de su valor, por cualquier otra circunstancia dependiente o no de la voluntad de su dueño, siempre que así resulte del informe de tasación emitido por entidad de tasación legalmente autorizada e independiente, y el prestatario hubiese sido requerido por el Banco para completar o sustituir la garantía con otros bienes hasta alcanzar el importe equivalente a la disminución del valor de la garantía y transcurridos 60 días, desde la recepción de dicho requerimiento, no hubiese cumplido con dicha obligación .

En caso de siniestro del bien hipotecado y para la percepción del importe de las indemnizaciones de todo tipo que pudieran corresponder, por razón del inmueble hipotecado, será preciso el consentimiento del acreedor hipotecario, facultando el Prestatario al Banco para que, de mutuo acuerdo, se adopten las medidas oportunas para asegurar que las indemnizaciones percibidas se destinan a la reconstrucción del inmueble hipotecado.

- e) En caso de arrendamiento de la finca que se hipoteca, si se trata de:
  - vivienda excluida del principio de purga en la ejecución forzosa, por cifra que no cubra la cuota de amortización más los gastos e impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la entidad prestadora.
  - inmueble destinado a uso distinto del de vivienda, por cifra que no cubra la cuota de amortización más los gastos e impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la entidad prestadora.
- f) Cuando se compruebe falseamiento, ocultación o incorrección en los datos o documentación aportada por la parte prestatario y/o fiadores que hayan sido determinantes en la evaluación de la solvencia y capacidad de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente préstamo.
- g) En cualesquiera otros supuestos que puedan preverse en la normativa imperativa en vigor en el momento en que se verifique el incumplimiento.

## OCTAVA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Además de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada de la parte prestataria y de los fiadores, ..... constituye hipoteca voluntaria sobre las fincas descritas en la parte expositiva de esta escritura a favor del Banco en garantía del:

- **capital prestado** de ..... euros (**IMPORTE EN LETRA**),,
- del pago de **intereses remuneratorios** que, a efectos meramente hipotecarios, se fijan al tipo de interés pactado en esta escritura de ..... por ciento anual hasta la cantidad máxima de ..... euros (**IMPORTE EN LETRA**).
- del pago de **intereses moratorios** devengados al tipo pactado en la estipulación sexta, al tipo máximo a efectos hipotecarios del ..... **por ciento anual**, hasta la cantidad máxima de ..... **euros (IMPORTE EN LETRA)**. No obstante, y en virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, y en caso de que el préstamo fuera concluido por persona física y que esté

garantizado mediante hipoteca sobre inmueble para uso residencial, dichos intereses de demora serán el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en que aquel resulte exigible..

- y de la cantidad de ..... **Euros (IMPORTE EN LETRA)** que se fijan para **costas y gastos**. En todo caso, en el supuesto de ejecución, si la/s finca/s hipotecada/s mantuviera/n el carácter de vivienda habitual, las costas no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame.

-

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de inmueble de uso residencial.

#### Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo es la adquisición de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo no es la adquisición de vivienda habitual

#### Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura no tiene el carácter de vivienda habitual

---

#### ...Si hubiera más de una finca...

A efectos hipotecarios, las fincas hipotecadas responderán de las siguientes cantidades:

- La finca descrita bajo el apartado ..... de la exposición I, que antecede, de la cantidad de ..... Euros de principal, de ..... Euros para costas y gastos, más la cantidad de ..... euros de intereses remuneratorios y la cantidad de ..... euros de intereses moratorios ambos a los tipos máximos fijados en el apartado anterior. En todo caso, en virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, y en caso de que el préstamo fuera concluido por persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre inmueble para uso residencial, dichos intereses de demora serán el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en que aquel resulte exigible..

Asimismo en el supuesto de ejecución, si la/s finca/s hipotecada/s mantuviera/n el carácter de vivienda habitual, las costas no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame.

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de inmueble de uso residencial.

#### Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo es la adquisición de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo no es la adquisición de vivienda habitual

#### Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura no tiene el carácter de vivienda habitual

- La finca descrita bajo el apartado ..... de la exposición I, que antecede, de la cantidad de ..... Euros de principal, de ..... Euros para costas y gastos, más la cantidad de

..... euros de intereses remuneratorios y la cantidad de ..... euros de intereses moratorios ambos a los tipos máximos fijados en el apartado anterior. En todo caso, en virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, y en caso de que el préstamo fuera concluido por persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre inmueble para uso residencial, dichos intereses de demora serán el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en que aquel resulte exigible. .

Asimismo en el supuesto de ejecución, si la/s finca/s hipotecada/s mantuviera/n el carácter de vivienda habitual, las costas no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame.

- o El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de inmueble de uso residencial.

#### Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo es la adquisición de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que el destino del préstamo no es la adquisición de vivienda habitual

#### Elegir una opción y eliminar la que no proceda

- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura tiene el carácter de vivienda habitual
- El prestatario y/o, en su caso, el hipotecante manifiesta que la finca hipotecada que se describe en la presente Escritura no tiene el carácter de vivienda habitual

---

En el supuesto de que la finca objeto de hipoteca deje de tener el carácter de vivienda habitual, el prestatario se obliga a informar de forma expresa a Deutsche Bank de dicha circunstancia a los efectos previstos en la normativa vigente de protección a los deudores hipotecarios.

## **NOVENA.- EJERCICIO DE ACCIONES**

### **[EL SIGUIENTE APARTADO SE APLICARÁ ÚNICAMENTE A PRESTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS EN CATALUÑA. EN EL RESTO DE LOS CASOS SE DEBERA ELIMINAR.]**

Antes de interponer cualquier reclamación administrativa, el Prestatario podrá acudir a la mediación ante cualquier entidad acreditada por la Administración pública catalana para llevar a cabo la mediación. En caso de acudir a la mediación, una vez transcurrido el plazo de tres meses a contar de la notificación del acuerdo de inicio de la mediación sin haber alcanzado un acuerdo satisfactorio, cualquiera de las partes puede acudir a la reclamación administrativa. A los efectos previstos en el artículo 133-1 y siguientes del Código de Consumo de Cataluña, el Banco hace constar que no se someterá a arbitraje para las cuestiones derivadas de este contrato, por lo que en ningún caso será procedente la formalización de un convenio arbitral.

#### **1. EJECUCION DE LAS CUOTAS VENCIDAS E IMPAGADAS.**

La entidad acreedora podrá ejercitar acciones en reclamación de la deuda vencida, en el caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, en el supuesto de que se verifique que concurren de forma conjunta los requisitos indicados en el apartado a) de la estipulación séptima anterior (“Causas de vencimiento anticipado”).

#### **2. EJECUCION AL VENCIMIENTO PACTADO Y EN EL SUPUESTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**

Asimismo la entidad acreedora podrá reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses a su vencimiento y en los supuestos de vencimiento anticipado del préstamo convenido.

Sin perjuicio de la acción personal o de cualquier otra que corresponda a la entidad acreedora para la efectividad de sus derechos, la reclamación judicial, para el cobro de la deuda, en su caso, podrá hacerla valer la entidad acreedora, por el procedimiento declarativo ordinario, por el procedimiento ejecutivo general regulado en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por el procedimiento ejecutivo hipotecario regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o por el procedimiento extrajudicial, para lo que las partes intervinientes tasan las fincas hipotecadas, para que sirva de tipo en las subastas de todos y cada uno de los procedimientos citados, en la cantidad de:..... euros.

...Si hubiera más de una finca...

La finca A del expositivo primero en ..... euros.

La finca B del expositivo primero en ..... euros.

De conformidad con lo establecido 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.

A efectos de notificaciones se fija como domicilio de la parte hipotecante, (..... si fuere distinta de la prestataria o deudora .....), el de ....., que se entenderá subsistente hasta que no se comunique otro distinto al Banco de modo fehaciente, (..... y el de la parte deudora, el figurado en la comparecencia de la presente escritura.....).

#### **NOVENA BIS.- EJECUCION EXTRAJUDICIAL**

Conforme a lo dispuesto en la estipulación anterior, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos y de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.858 del Código Civil, el Banco podrá instar la venta extrajudicial prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

A los efectos anteriores y conforme a lo dispuesto en el artículo 234 del Reglamento Hipotecario, el/los hipotecante/s designa/n como mandatario para que en su día otorgue la escritura de venta en representación de aquel/los, al propio acreedor mediante cualquiera de sus apoderados.

El valor de tasación de las fincas fijado por los contratantes para que sirva de tipo en la subasta y el/los domicilio/s señalados para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la estipulación novena anterior, que se tienen por reproducidos en la presente estipulación.

La/s vivienda/s hipotecada/s tendrá/n el carácter que se le/s atribuye/n en la cláusula octava anterior.

#### **DÉCIMA.- ENAJENACIÓN DEL CRÉDITO**

El Banco se reserva, en lo que sea menester, la facultad de transferir a cualquier persona o entidad, todos los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato, sin necesidad de notificación de la cesión o transferencia a la parte deudora, siempre que la parte deudora no tenga la consideración de consumidor. En caso de que la parte deudora, fiadores o garantes hipotecantes tuviera la condición de consumidor, se comunicara al deudor la cesión del crédito, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

#### **DECIMOPRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE DEUDORA E HIPOTECANTE**

Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada:

- a) A conservar con la diligencia de un padre de familia la finca que se hipoteca, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias, a fin de que no disminuya 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 le priven de su derecho de propiedad, así como tener al corriente de pago todos los tributos, impuestos, tasas, contribuciones y, en su caso, gastos de comunidad, que graven o recaigan sobre la propiedad o posesión de la finca hipotecada.
- b) De acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 716/2009, a tener asegurada contra incendios, rayo, explosiones y daños, durante la vigencia de este contrato, en compañía de notoria solvencia, por una suma que coincida exactamente con el valor de tasación, excluido el valor del suelo, de .....euros , que figura en el certificado de tasación y para el caso de siniestro concede poder al Banco para que en su nombre, pueda reclamar y percibir de la aseguradora la indemnización a que haya lugar, la cual podrá fijar y liquidar y con ella hacerse pago del crédito, de los intereses debidos y de los gastos motivados por dicha reclamación, devolviendo después a la parte deudora el saldo si lo hubiere.

El contrato de seguro deberá regular mecanismos de revalorización de la suma asegurada para garantizar el valor total de reposición a nuevo del inmueble en cada momento.

La parte prestataria queda obligada, conforme a lo estipulado en el artículo 40 de la Ley del Contrato de Seguro, a comunicar inmediatamente a la aseguradora la constitución de la hipoteca, con inserción en el contrato de seguro de la cláusula de cesión de derechos sobre la indemnización a favor del Banco.

De acuerdo con el artículo 41 de la Ley de Contrato de Seguro, el Banco podrá pagar la prima impagada por el tomador del seguro o por el asegurado, en caso de notificación de impago por parte de la aseguradora. En tal caso, la parte prestataria faculta al Banco para que proceda al cargo de la prima pagada por éste en la cuenta corriente asociada al presente préstamo hipotecario.

La parte prestataria deberá justificar documentalmente la contratación del seguro contemplado en el apartado b) en el momento de otorgamiento del presente préstamo hipotecario, debiendo constar como fecha de efecto de ese seguro la fecha del presente otorgamiento.

El Banco podrá solicitar a los deudores la justificación documental del seguro contemplado en el apartado b).

## **DECIMOSEGUNDA.- EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

La hipoteca se extenderá no solo a las accesiones, mejoras e indemnizaciones por siniestro o expropiación, a que se refieren los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, sino también a cualquier clase de agregación de terrenos y construcción de nuevas edificaciones; a los muebles colocados permanentemente en las fincas, frutos, y rentas vencidas y no satisfechas, del artículo 111; con las excepciones que para los muebles y mejoras costeadas por tercer poseedor, se excluyen en el artículo 112 de la misma Ley.

También se extenderá a los excesos de cabida de las fincas hipotecadas que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, de acuerdo con lo previsto en el artículo 215 del Reglamento Hipotecario. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes podrá renunciar expresamente la parte acreedora al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento.

## **DECIMOTERCERA.- ENTREGA DEL CONTRATO**

La parte deudora tendrá a su disposición en el despacho del Notario autorizante de esta escritura, en el término de diez días hábiles, copia de la misma, declarándose con tal prevención plenamente satisfecha de su derecho, si lo tuviere conforme a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, a la entrega del contrato y exonerando al Banco de cualquier otra obligación en tal sentido.

#### **DECIMOCUARTA.- ADMINISTRACIÓN Y POSESIÓN INTERINA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 690 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de ejecución, Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de las fincas que se hipotecan. En dicho caso Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española percibirá las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

#### **DECIMOQUINTA.- COPIAS**

La parte hipotecante autoriza desde este momento al Banco, de forma irrevocable, para:

- (i) que pueda solicitar y obtener del Notario autorizante, o su sucesor en el protocolo, cuantas copias de esta escritura pública sean a su juicio necesarias, sin perjuicio de la primera copia expedida a instancia del Banco.
- (ii) que las segundas copias que de esta Escritura pueda solicitar el Banco, incluso parciales, tengan carácter ejecutivo y así se haga constar en la nota de expedición de las mismas.

#### **DECIMOSEXTA.- INSPECCIÓN DE LA FINCA**

En el supuesto de que existan evidencias de que se han producido menoscabos en la finca que puedan disminuir su valor, el dueño de la finca hipotecada concede a Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española, por medio de las personas que éste designe, la facultad de inspeccionar las fincas hipotecadas, a fin de comprobar su estado de conservación y destino, debiendo mediar un preaviso por escrito de Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española al dueño de la finca de cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de inspección, estableciéndose en dicha notificación la franja horaria en que se producirá la inspección. En el ejercicio de su facultad de inspección, Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española actuará siempre de forma razonable.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- ACEPTACIÓN**

Los señores representantes del Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española aceptan la hipoteca constituida a favor del mismo, y todos los comparecientes en la calidad con que intervienen, cuanto ha sido convenido y otorgado en esta escritura.

#### **DECIMOCTAVA.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LOS PRESTATARIOS Y SOLIDARIDAD ENTRE LOS MISMOS**

La responsabilidad patrimonial asumida por el/los prestatario/s frente a Deutsche Bank, S.A.E., como consecuencia del presente Préstamo Hipotecario es de carácter universal lo que implica que responde/n del pago del Préstamo no sólo con su vivienda, sino con todos sus bienes presentes y futuros, conforme a los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1911 del Código Civil.

En el caso de ser dos o más los prestatarios, todas las obligaciones que contraen por ésta Escritura son solidarias, lo que implica que cada prestatario responderá de la totalidad de la deuda derivada del Préstamo, pudiendo el Banco reclamar directamente a cualquier prestatario por el total de la deuda, no estando obligado a dividirla entre ellos, a partes iguales.

El Banco queda autorizado para abonar en la cuenta corriente asociada al préstamo las cantidades que le sean entregadas o remitidas a nombre de uno sólo de los prestatarios.

## **DECIMONOVENA.- TRANSMISION DE LA FINCA HIPOTECADA Y SUBROGACION EN LA DEUDA DERIVADA DEL PRESTAMO HIPOTECARIO**

En el caso de venta o enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, únicamente se entenderá aceptada la subrogación del nuevo titular en todas las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario si el Banco consintiera expresamente dicha subrogación, una vez cumplidos los requisitos previstos en la normativa aplicable y en especial, en la Disposición adicional séptima de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

## **VIGESIMA.- DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL PRESTATARIO**

La parte prestataria designa la siguiente dirección como correo electrónico para la práctica de las comunicaciones a efectuar por el Notario y Registrador/es de la Propiedad en virtud de lo estipulado en la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario: .....dirección correo electrónico.....

Asimismo, la parte prestataria acepta expresamente la realización, por parte del Banco, de las comunicaciones derivadas del presente Contrato en la dirección de correo electrónico indicada anteriormente.

## **VIGESIMOPRIMERA.- TELÉFONO GRATUITO DE INCIDENCIAS, QUEJAS Y RECLAMACIONES**

Se hace constar que Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española pone a disposición del prestatario el número de teléfono gratuito 900501422 para cualquier incidencia, queja o reclamación relativa al presente préstamo hipotecario. Ello sin perjuicio de la posibilidad del prestatario de presentar su reclamación a través de las instancias indicadas en el apartado 12 ("RECLAMACIÓN") de la Ficha Europea de Información Normalizada ("FEIN") entregada al prestatario y restantes intervinientes, en su caso, como parte de la información precontractual del presente préstamo hipotecario.

## **CLÁUSULA ADICIONAL PRIMERA.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO**

D. .... con domicilio en ..... calle ..... núm. ...., y con D.N.I. / C.I.F. núm. ...., D. .... con domicilio en ..... calle ..... núm. .... y con D.N.I. / C.I.F. núm. ...., afianzan solidariamente con la parte prestataria todas las obligaciones que los mismos contraen por la escritura que antecede, y en sus mismos términos, plazos y condiciones, con renuncia expresa, en todo caso, en razón a la más completa solidaridad, a los beneficios de orden, excusión y división, respondiendo todos los fiadores y cada uno de ellos por el total de las obligaciones garantizadas. Con especial renuncia a lo dispuesto en el artículo 1851 del Código Civil, esta fianza se hace extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones y modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en esta Escritura, y que pesan sobre los deudores principales, por lo cual esta fianza se considerará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contenidas, directa o indirectamente, en el presente contrato y de cuantas las noven o sustituyan.

Para el supuesto que la acción ejecutiva se dirija contra los fiadores, se pacta expresamente que, a los efectos previstos en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, último párrafo, bastará que el Banco acredite haberles notificado previamente el saldo deudor en los domicilios figurados en esta Escritura que expresamente se designan a tal efecto.

En la presente Escritura de Préstamo Hipotecario se recoge cláusula de fianza solidaria por la que el/los fiador/es solidarios se obligan a responder de la totalidad de la deuda derivada de la presente operación, en caso de impago

de la misma por parte del deudor, con todos sus bienes presentes y futuros, incluyendo la renuncia a los beneficios de orden, excusión y división.

La renuncia a los beneficios de orden, excusión y división implica que cada fiador responderá de la totalidad de la deuda, pudiendo el Banco reclamar directamente a cualquier fiador, sin tener que reclamar previamente al prestatario ni embargar previamente bienes del mismo y, en caso de que existan varios fiadores de la misma deuda, el Banco no estará obligado a dividirla entre ellos a partes iguales, pudiendo reclamar la totalidad de la deuda a cualquiera de ellos.