

## **CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN INCLUIDAS EN EL CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA OTORGADO POR BANCO PICHINCHA ESPAÑA, S.A. (HIPOTECA NO APLAZADA PIBANK VIVIENDA LIBRE)**

Las presentes cláusulas pertenecen al contrato de préstamo con garantía hipotecaria que Banco Pichincha España, S.A. (“**PIBANK**”)<sup>1</sup> concede a la parte prestataria para la adquisición de un inmueble que tiene el carácter de vivienda habitual y que ésta garantiza con hipoteca sobre la misma.

### **CLAUSULA 1ª.**

#### **CONCESION, CUANTIA Y FINALIDAD DEL PRESTAMO.**

a) PIBANK entrega en este acto a la parte PRESTATARIA que, [solidariamente] lo recibe, en concepto de préstamo, la cantidad de ([...] €) [...] EUROS, mediante su abono en la cuenta corriente número [...] que dicha parte tiene abierta a su nombre en PIBANK, dando carta de abono acreditativa de su ingreso. La parte PRESTATARIA da, por la suscripción del presente documento, recibo de la cantidad entregada a su plena conformidad, quedando obligada [de forma solidaria] a la devolución de dicho principal y de los intereses que se devenguen conforme a lo pactado en este documento.

b) La parte PRESTATARIA se compromete a destinar la cantidad prestada al pago del precio de adquisición de la finca descrita en el Expositivo [...], teniendo ésta el carácter de VIVIENDA HABITUAL, ya que para esta finalidad se concede el préstamo.

c) Sin perjuicio de lo anterior, la parte PRESTATARIA consiente expresamente que se aplique total o parcialmente el importe del préstamo al pago de cualquier débito vencido que tuviera pendiente con PIBANK.

### **CLAUSULA 2ª.**

#### **VENCIMIENTO, AMORTIZACION E IMPUTACION DE PAGOS.**

##### **I. VENCIMIENTO.**

El presente préstamo se establece por un plazo de duración de [...] años, finalizando la duración del mismo el día [...] de [...] de [...], debiendo quedar totalmente reintegrado al término de su vigencia.

##### **II. AMORTIZACIÓN DEL PRESTAMO.**

A) El capital prestado, y los intereses pactados, se devolverán y pagarán, respectivamente, mediante [...] cuotas mensuales, cuya obligación de pago vencerá el mismo día de cada uno de los meses siguientes, contados desde la Fecha de Inicio de Cómputo que se define a continuación, debiendo coincidir en todo caso el pago de la

---

<sup>1</sup> PIBANK es una marca comercial de Banco Pichincha España, S.A.

última cuota con la fecha de vencimiento del préstamo. No obstante lo anterior, el número de cuotas podrá ser menor en caso de que la parte PRESTATARIA solicite el Aplazamiento del Pago de Cuotas a que se hace referencia en la cláusula [...] de la presente escritura.

El importe de las cuotas se reajustará en cada uno de los períodos de interés sucesivos cuando se produzca variación del tipo de interés, conforme a la fórmula de cálculo de cuotas establecida en la cláusula [...] siguiente.

Cuando en el mes de vencimiento de una cuota no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, la correspondiente obligación de pago vencerá el último día hábil del mismo mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento, y en caso de que el vencimiento de una cuota coincidiese con día inhábil, se trasladará al primer día hábil anterior.

A estos efectos, ambas partes de común acuerdo establecen como Fecha de Inicio de Cómputo el [...] de [...] de [...].

Los intereses devengados entre la fecha de firma de esta escritura y la Fecha de Inicio de Cómputo, calculados al tipo establecido en la cláusula de tipo de interés, se satisfarán por el cliente en la Fecha de Inicio de Cómputo en un recibo único de intereses.

B) La restitución del capital se efectuará, así pues de forma progresiva, calculándose la cantidad a pagar en concepto de amortización de capital e intereses en base al tiempo de duración del préstamo, al capital pendiente en el momento en que se calcule la cuota, y al tipo de interés vigente en dicho momento, de forma tal que con el pago de la cantidad resultante, al vencimiento del préstamo queden saldadas las obligaciones por principal e intereses, de haberse atendido los pagos en las fechas pactadas.

C) La cuota incluye amortización de capital e intereses, imputándose las cantidades entregadas primero a los intereses devengados por el principal prestado, y el exceso a la parte que alcance de dicho principal.

D) Los pagos de la cuota de amortización de capital y devengo de intereses, hasta la primera revisión del tipo de interés, serán de (... €) [...] al mes.

No obstante, el día [...] de [...] de [...] habrá una liquidación de los intereses correspondientes a los días efectivamente transcurridos desde el día de hoy y hasta la Fecha de Inicio del Cómputo, por importe de ([...] €) [...] **EUROS CON [...] CÉNTIMOS** correspondiente a la primera liquidación exclusivamente de intereses.

E) Las sucesivas cuotas a pagar serán del importe que resulte de la revisión en los sucesivos periodos de interés, en función de la actualización del tipo de interés para el período del que se trate y del capital pendiente al inicio del período de revisión, estableciéndose en tal cuantía que la cantidad a pagar sea suficiente para cubrir los intereses que se devenguen por el préstamo y para devolver el capital pendiente en lo

que reste de su vigencia.

F) Los pagos que deba efectuar la parte PRESTATARIA en razón de lo convenido en esta escritura deberán domiciliarse en cuenta abierta en PIBANK designada por la parte PRESTATARIA.

G) PIBANK pone a disposición de la parte PRESTATARIA, en su banca electrónica, la información sobre la situación detallada del capital pendiente de amortizar en cada momento.

H) El envío del recibo de pago, con detalle de la imputación a intereses y a capital de la cantidad pagada, y del resto del capital pendiente de amortizar no releva a la parte PRESTATARIA de su obligación de información, en su banca electrónica.

### **III. FÓRMULA DE CÁLCULO DEL IMPORTE DE LAS CUOTAS**

La fórmula a utilizar para el cálculo del importe de las cuotas comprensivas de capital e intereses para cada anualidad será la siguiente:

$$q = (P \cdot j \cdot m / 12) : [ 1 - (1 + j \cdot m / 12)^{-n/m} ]$$

Siendo:

q = importe de la cuota;

P = capital pendiente de amortización al inicio del periodo (anualidad) en el que se calcula la cuota;

n = plazo pendiente en meses;

m = periodicidad en la liquidación en meses;

j = tipo de interés nominal anual aplicable.

### **IV. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA FACULTATIVA.**

1. La parte PRESTATARIA tendrá la facultad de efectuar reembolsos totales o parciales del capital pendiente de amortizar, con anterioridad a la fecha de vencimiento del préstamo, incluso durante el período de Aplazamiento del Pago de Cuotas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La parte PRESTATARIA deberá comunicarlo al BANCO con una antelación mínima de tres días, plazo durante el cual el BANCO le facilitará la información necesaria para que evalúe las consecuencias del reembolso anticipado pretendido.

b) Las cantidades entregadas serán aplicadas al capital que quede pendiente de amortizar en la fecha del reembolso anticipado, si bien en caso de no encontrarse la parte PRESTATARIA al corriente de la totalidad de las obligaciones de pago derivadas

del presente contrato, aquellas serán destinadas preferentemente a atender estas últimas.

c) En el supuesto de reembolso parcial, se verá modificada la duración del préstamo, que quedará cancelado cuando en virtud del pago de la cuota de amortización de capital, y pago de intereses que se viniera devengando en el momento del reembolso anticipado, queden totalmente pagados los intereses, y amortizado, en su totalidad, el capital prestado.

d) No obstante lo previsto en el párrafo anterior, la parte PRESTATARIA podrá optar por que, sin variación del plazo de duración del préstamo en la fecha del reembolso parcial, se modifique la cantidad a pagar en concepto de amortización del capital y devengo de intereses.

e) En caso de ejercitarse la opción prevista en la letra d), la cantidad mensual a pagar será aquella cuya cuantía sea suficiente para cubrir los intereses que se devenguen por el préstamo, y para devolver el capital pendiente en lo que reste de su vigencia en el momento en que se produzca la amortización anticipada.

f) A instancia de la parte PRESTATARIA, PIBANK otorgará la correspondiente escritura de modificación de la responsabilidad hipotecaria, siendo de cuenta de PIBANK cuantos gastos se devenguen por dicho otorgamiento así como por su inscripción en los Registros de la Propiedad.

Por excepción, en caso de amortización anticipada total y consiguiente cancelación de la hipoteca, serán de cuenta de la parte PRESTATARIA los gastos de otorgamiento de la escritura correspondiente y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El pago del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o de cualquier otro impuesto que grave esta operación, se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

2. El ejercicio de la facultad de efectuar reembolsos totales o parciales del capital pendiente de amortizar, no devengará a favor de PIBANK ninguna comisión de reembolso anticipado.

3. En el supuesto de que la parte PRESTATARIA ejercite la facultad prevista en el apartado anterior, esta 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 el contrato de seguro de daños del que sea beneficiaria la parte PRESTAMISTA que la parte PRESTATARIA se compromete a contratar de conformidad con lo establecido en la cláusula [...] de la presente escritura, 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 la parte PRESTATARIA al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

4. En el supuesto de que la parte PRESTATARIA ejercite la facultad de efectuar reembolsos anticipados totales o parciales del capital pendiente de amortizar, tras un período de Aplazamiento del Pago de Cuotas, una vez satisfechas, en su caso, las obligaciones de pago pendientes derivadas del presente contrato, el resto se aplicará, en primer lugar, al pago de los intereses devengados durante el Aplazamiento del Pago de Cuotas y, el resto, de existir sobrante, a la amortización de capital.

## **V. IMPUTACIÓN.**

Cuando los pagos, o cargos a cuenta, se produzcan fuera de los plazos de vencimiento pactados, las cantidades percibidas se imputarán, en primer lugar, a los intereses de demora devengados por la cantidad no atendida a su vencimiento, el exceso, si lo hubiere, se aplicará al pago de los intereses pactados devengados, el exceso, si lo hubiere, al reintegro de costes y gastos, y el exceso, si lo hubiere, se imputará a la parte que alcance del principal pendiente de amortizar.

## **VI. APLAZAMIENTO DEL PAGO DE CUOTAS**

La parte PRESTATARIA podrá solicitar al BANCO el aplazamiento de pago de un máximo de doce (12) cuotas mensuales consecutivas, comprensivas de capital e intereses, y hasta un total de tres (3) aplazamientos durante toda la vida del préstamo, por lo que el total de cuotas aplazadas no podrá sobrepasar treinta y seis (36) meses. Para mayor claridad, queda expresamente establecido que cuando se hayan solicitado tres (3) aplazamientos, aún en el supuesto de que sumadas las cuotas aplazadas no se alcanzase el número máximo de posibles cuotas a aplazar, no se podrá realizar una nueva solicitud de aplazamiento.

El aplazamiento habrá de ser solicitado necesariamente por todos los intervinientes en la operación, incluidos todos los avalistas o fiadores si los hubiere (o, en caso de que cualquiera de ellos hubiese fallecido, por todos sus herederos), por escrito a través de los canales de comunicación habilitados por el BANCO, con al menos quince (15) días de antelación a la fecha de vencimiento de la primera cuota mensual objeto de aplazamiento, haciendo constar el número de cuotas cuyo aplazamiento de pago se solicita, no estableciéndose un número mínimo de cuotas a aplazar en cada solicitud.

Para que pueda tener lugar el aplazamiento deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) El préstamo habrá de estar dispuesto en su totalidad.
- b) La parte PRESTATARIA, y en su caso los avalistas y fiadores, habrán de estar al día en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del préstamo.

c) La parte PRESTATARIA habrá de estar al corriente de pago de sus obligaciones con el BANCO derivadas de todos los productos y/o servicios que tenga contratados con el mismo y durante los tres (3) años anteriores a dicha solicitud no podrá haber presentado situaciones de impago. A estos efectos no se computarán los impagos que se hubiesen atendido dentro del plazo de veinticinco (25) días desde que fuese exigible la obligación.

d) El historial crediticio de la parte PRESTATARIA no podrá presentar incidencias de impagos en la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE) u organismo que la sustituya, ni en los demás registros de información de riesgos de carácter público en materia de incumplimientos de pago y situaciones concursales, de los que obtiene información el BANCO para el análisis de las operaciones crediticias.

e) El vencimiento de las cuotas aplazadas no podrá sobrepasar la fecha de vencimiento del préstamo, por lo que se procederá a la redistribución de las cuotas del mismo sin modificación del plazo de vencimiento final, en la forma que se indica más adelante.

f) Para poder solicitar el primer aplazamiento, deberá haber transcurrido un plazo de al menos tres (3) años desde el pago de la primera cuota, comprensiva de amortización de capital e intereses.

g) Para poder solicitar los sucesivos aplazamientos, deberá haber transcurrido un plazo de al menos tres (3) años desde la fecha de vencimiento de la última cuota cuyo pago fue aplazado en virtud de un aplazamiento anterior.

Los intereses devengados correspondientes a las cuotas aplazadas, que en otro caso se hubieran debido liquidar y pagar conforme a la cláusula [...] se capitalizarán en la forma prevista en el artículo 317 del Código de Comercio, en la fecha en la que hubiera correspondido su liquidación, pasando a formar parte del capital pendiente de amortizar. Sobre la base de este importe, se realizará un nuevo cálculo de las cuotas a pagar, en la forma que se indica en la cláusula [...] siguiente de esta escritura (entendiendo la referencia al momento de amortización hecha en este caso al momento de finalización de cada uno de los aplazamientos concedidos en virtud de la presente cláusula), teniendo en cuenta el nuevo importe adeudado, la fecha de vencimiento del préstamo y el tipo de interés que corresponda aplicar. De esta manera, en cada una de esas nuevas cuotas se irá pagando, de forma proporcional, entre otros importes, la cantidad correspondiente a los intereses devengados durante el aplazamiento. Para mayor claridad, el periodo de aplazamiento de cuotas en ningún caso supondrá una ampliación del plazo de duración del préstamo. La concesión del aplazamiento supondrá que, durante el plazo convenido, la parte PRESTATARIA no vendrá obligada a pagar las cuotas comprensivas de amortización de capital e intereses que, con arreglo a lo pactado en la cláusula [...] siguiente de esta escritura, tendría que atender. Durante ese período no habrá vencimientos de capital ni liquidaciones de intereses y, por tanto, la parte PRESTATARIA no abonará cantidad alguna.

Finalizado el período de aplazamiento se realizará la liquidación de los intereses devengados durante todo el período aplazado, salvo en el supuesto de que hubiera

habido una amortización anticipada voluntaria, en cuyo caso se liquidarían desde la fecha en que esta tuvo lugar, ya que los intereses hasta dicha fecha estarían liquidados y abonados, con arreglo a lo pactado en la cláusula [...]. El cálculo se realizará en la forma prevista en la cláusula [...] siguiente de esta escritura.

La cantidad resultante en concepto de intereses devengados durante el aplazamiento podrá ser satisfecha por la parte PRESTATARIA al finalizar dicho período. No obstante, si no realizase el pago de la misma, el citado importe se sumará al capital pendiente de pago, pasando a formar parte del mismo. Sobre la base de este importe se realizará un nuevo cálculo de las cuotas a pagar, en la forma que se indica en la cláusula [...] siguiente de esta escritura, teniendo en cuenta el nuevo importe adeudado, la fecha de vencimiento del préstamo y el tipo de interés que corresponda aplicar. En cada una de esas nuevas cuotas se irá pagando, de forma proporcional, la cantidad correspondiente a los intereses devengados durante el aplazamiento.

No obstante lo previsto en este apartado, la parte PRESTATARIA podrá acordar la terminación del aplazamiento con anterioridad a la finalización del número de cuotas cuyo aplazamiento de pago se hubiera solicitado. Del mismo modo que para su solicitud, la terminación del aplazamiento habrá de ser solicitada necesariamente por todos los intervinientes en la operación, incluidos todos los avalistas o fiadores si los hubiere (o, en caso de que cualquiera de ellos hubiese fallecido, por todos sus herederos), por escrito a través de los canales de comunicación habilitados por el BANCO. En este caso, con motivo de la terminación se reanudará el pago de las cuotas, que se recalcularán en la forma prevista en la cláusula [...] siguiente de esta escritura.

### **CLAUSULA 3ª.**

#### **INTERESES**

##### **I. DEVENGO DE INTERESES ORDINARIOS.**

a) El préstamo devengará, día a día, sobre el capital pendiente de amortizar, intereses que se liquidarán y pagarán por meses vencidos junto con el capital en la forma prevista para el pago de las cuotas en la Cláusula [...] de esta escritura.

b) El devengo de intereses se producirá por días comerciales, aplicados sobre la base de un año bancario de 360 días al tipo de interés anual que corresponda según la presente escritura y calculados con la siguiente fórmula:

$I = CxRxT$  dividido por

100B

siendo:

$I =$  Intereses del periodo.

C= Capital pendiente de amortización al inicio del periodo.

R= Tipo interés nominal (en %).

T= Días transcurridos del periodo, considerando los años de 360 días y los meses normalizados de 30 días.

B= Base (360 días)

## **II. TIPO DE INTERES FIJO INICIAL.**

El principal del préstamo devengará hasta la fecha de primera liquidación indicada en el segundo párrafo de la cláusula [...] de esta escritura, así como durante los [...] ([...]) primeros vencimientos a contar desde la Fecha de Inicio de Cómputo, intereses al tipo nominal anual inicial del [...] ([...]%).

Transcurrido dicho plazo, el capital pendiente de amortizar del préstamo devengará intereses en cada Periodo de Interés a un tipo de interés nominal anual variable, calculado conforme se indica en el apartado [...] siguiente.

## **III. TIPO DE INTERÉS VARIABLE. REVISION DEL TIPO DE INTERES.**

### **1. Procedimiento y tipo de referencia.**

A. El tipo de interés se revisará por primera vez al [...] vencimiento, a contar desde la Fecha de Inicio de Cómputo, y sucesivamente cada [...] ([...]) vencimientos, de acuerdo con el sistema de revisión que a continuación se indica:

B. El tipo de interés nominal aplicable en virtud de las revisiones pactadas será el siguiente:

B.1. El resultante de incrementar en un diferencial fijo de [...] puntos porcentuales el TIPO DE REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURIBOR), o valor de referencia que lo sustituya, correspondiente al segundo mes anterior a la fecha de revisión.

De conformidad con lo establecido en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, se entenderá por TIPO DE REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURIBOR), la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® al plazo de doce meses.

B.2. Si en cualquiera de las fechas en las que conforme al presente contrato proceda la

revisión no resultase aplicable el tipo de interés contemplado en el apartado anterior, se aplicará como tipo substitutivo para la revisión el resultante de incrementar en un diferencial fijo de [...] puntos porcentuales el “Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito de España”, definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años, para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas por los bancos y las cajas de ahorros en el mes a que se refiere el índice, establecido en la última resolución mensual publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, en fecha anterior al primer día del mes en que proceda la revisión. A efectos probatorios tendrá plena eficacia la publicación en el B.O.E. antes indicada. El tipo de interés de referencia publicado por el Banco de España incrementado en el diferencial pactado se aplicará directamente como tipo de interés nominal.

B.3. Si por cualquier causa, cambios en el Mercado, o modificación de la Legislación, se suprimiera o dejara de publicar durante más de tres meses consecutivos el tipo de interés de referencia anterior, se tomará como tipo de referencia el del interés legal del dinero, establecido con carácter anual por la Ley de los Presupuestos Generales del Estado, correspondientes al año en que proceda la revisión, incrementando dicho tipo en [...] puntos porcentuales o enteros.

B.4. En el eventual supuesto de que, cualquiera que fueran las circunstancias, no pudieran utilizarse como tipos de referencia los tipos de interés antes citados, el tipo de interés aplicable a las revisiones pactadas será el que por mutuo acuerdo establezcan las partes, siguiendo el procedimiento que se indica a continuación:

1. PIBANK comunicará a la parte PRESTATARIA el nuevo tipo de interés que propone aplicar por medios telemáticos (correo electrónico o a través del buzón privado del servicio de Banca Electrónica del Cliente), con veinte días naturales de antelación a la fecha en la que proceda la revisión, que será la fecha de inicio del devengo del nuevo tipo de interés.

2. La parte PRESTATARIA deberá comunicar a PIBANK, al menos diez días naturales antes de la fecha prevista para la revisión, su aceptación o rechazo del tipo de interés propuesto.

3. El no presentar en el BANCO escrito rechazando el tipo de interés propuesto supondrá la aceptación del mismo.

4. Si la parte PRESTATARIA no estuviera de acuerdo con el tipo de interés propuesto deberá comunicarlo así, por escrito, a PIBANK.

5. El escrito de aceptación, o en su caso de rechazo, del tipo de interés, que se deberá

entregar en el BANCO, ha de contener, claramente, referencia a la presente operación, identificando la misma, al menos, por la fecha de la escritura, notario autorizante y protocolo, prestatario/s, y número de préstamo.

6. En caso de rechazo del tipo de interés propuesto se entenderá automáticamente vencida la totalidad del préstamo, debiendo pagar la parte PRESTATARIA a PIBANK, en la fecha prevista para la revisión, la totalidad de la cantidad pendiente de amortizar y las demás obligaciones pendientes.

7. No obstante lo anterior, la parte PRESTATARIA podrá optar por posponer el pago de lo debido dentro de un período de gracia máximo de tres meses improrrogables, a contar desde la fecha de revisión, siempre que antes de dicha fecha de revisión, y al tiempo que aquella solicite el período de gracia, pague anticipadamente los intereses correspondientes al plazo de gracia solicitado sobre el total adeudado a PIBANK, calculándose dichos intereses al tipo aplicable al último período de devengo de intereses.

8. La solicitud del período de gracia deberá hacerse entregando el correspondiente escrito a PIBANK, y en ella deberá especificar la parte PRESTATARIA la fecha en la que, dentro de dicho período máximo de gracia, procederá al pago de lo adeudado, constituyéndose en mora la parte PRESTATARIA a partir de dicha fecha si no hubiera pagado los importes correspondientes.

9. A todos los efectos jurídicos y procesales la carga de la prueba de haber efectuado las comunicaciones a PIBANK que procedan, en las fechas convenidas, recaerá siempre sobre la parte PRESTATARIA, entendiéndose que no tienen valor a los efectos de la presente escritura las comunicaciones que no se entreguen a PIBANK en la forma y con las especificaciones anteriormente indicadas.

10. La falta de pago de las obligaciones vencidas, como consecuencia del vencimiento anticipado del préstamo, en la fecha en que debió hacerse, originará el devengo del interés de demora pactado.

11. La parte PRESTATARIA acepta como comunicaciones válidas, que surtirán plenos efectos, las que se efectúen en las formas antes indicadas.

## **2. Comunicación.**

De conformidad con el artículo 8 del Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera, con posterioridad al cálculo del tipo de interés resultante de cada una de las revisiones, y con una antelación mínima de quince días naturales antes de que se aplique, PIBANK informará a la parte PRESTATARIA de la modificación del tipo de interés aplicable. Dicha información incluirá:

- a) La variación del coste total del préstamo que implica dicha modificación.
- b) El importe de cada uno de los pagos que deban efectuarse tras la aplicación del nuevo tipo de interés.
- c) Los detalles correspondientes al número o la frecuencia de los pagos, si éste resultase modificado por haberse acordado contractualmente.

La comunicación se efectuará por medios telemáticos (correo electrónico o a través del buzón privado del servicio de Banca Electrónica del Cliente).

#### **IV- TIPO DE INTERÉS MÍNIMO (SUELO):**

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 5/2019, no existirá un tipo de interés mínimo si bien el interés remuneratorio no podrá ser negativo.

#### **CLAUSULA 4ª.**

#### **COMISIONES.**

##### **1. COMISION DE APERTURA.**

En concepto de apertura se devengará a favor de PIBANK una comisión de apertura del [...%], sobre el principal del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez, que asciende a la cantidad de [...] **EUROS [...] CÉNTIMOS ([...] EUROS)**, dando instrucciones la parte PRESTATARIA a PIBANK para que en la fecha del presente otorgamiento, liquide y adeude dicha comisión mediante cargo en la cuenta corriente indicada en la cláusula [...] de este contrato.

##### **2. COMISION DE REEMBOLSO O AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.**

El ejercicio de la facultad de reembolso anticipado, sea total o parcial, en los términos previstos en el apartado [...] de la cláusula [...], no devengará a favor de PIBANK ninguna comisión de reembolso anticipado.

##### **3. GASTOS POR RECLAMACION DE POSICIONES DEUDORAS VENCIDAS.**

Desatendidas las obligaciones de pago derivadas de este Contrato y habiéndose efectuado reclamación por escrito de las mismas, se devengará a favor de PIBANK gastos por reclamación de posiciones deudoras por un importe de ([...] €) [...] **EUROS**, por los costes incurridos derivados de las gestiones que PIBANK se vea en la necesidad de realizar para la recuperación de las posiciones deudoras, saldos vencidos y exigibles. PIBANK informará a la parte PRESTATARIA del cobro de dichos gastos de forma previa a su efectivo cargo mediante los canales de comunicación previstos. Estos gastos se liquidarán y abonarán mediante cargo en cuenta. Este gasto no será compatible con cualesquiera otras penalizaciones ni será reiterativo por un mismo saldo impagado, ni siquiera cuando, en caso de impago en el tiempo, se realicen sucesivas reclamaciones.

#### **4.- COMISION POR MODIFICACION DE CONDICIONES.**

En concepto de modificación de condiciones, se devengarán a favor de PIBANK las siguientes comisiones, según el tipo de modificación, que se liquidarán por PIBANK a la parte PRESTATARIA en el momento en el que tenga lugar la modificación:

4.a Modificación de tipo de interés, índice de referencia, diferencial sobre el índice, sistema o periodicidad de revisión, plazo, periodicidad del pago y sistema de amortización: [...%] del capital pendiente de amortizar.

4.b Novación sujeta a la Ley 2/94 que tenga por objeto únicamente la ampliación del plazo: [...%] del capital pendiente de amortizar.

4.c Modificación de garantías: [...%] del capital pendiente de amortizar.

La comisión por modificación de condiciones se aplicará por cada una de las modificaciones que se produzcan, incluso cuando simultáneamente se produzca la modificación de varias condiciones del contrato de préstamo que no pertenezcan al mismo apartado. Para el caso de que se produzca la modificación de varias condiciones dentro de un mismo apartado, únicamente se podrá aplicar una sola vez.

#### **5.- COMISION POR SUBROGACION MOTIVADA POR CAMBIO DE DEUDOR.**

Producida la subrogación por cambio de deudor por cualquier causa (tales como pudieran resultar ser a título enunciativo que no limitativo las siguientes: transmisión de la/s finca/s hipotecada/s; modificación de la parte deudora con motivo de cualquier proceso de disolución y liquidación de la sociedad conyugal o extinción de condominio; o en el supuesto de que la parte PRESTATARIA resultase ser persona jurídica, posibles operaciones de fusión, escisión, cesión de rama de actividad o cualquier otra reestructuración societaria) en el supuesto de aceptarse por parte de PIBANK el cambio de deudor, se devengará para el tercero en favor de PIBANK una comisión del [...%] sobre el importe subrogado, con un mínimo de [...] euros a abonar en el momento en que se produzca el cambio de deudor hipotecario.

#### **CLAUSULA 4ª. BIS.**

#### **TASA ANUAL EQUIVALENTE (T.A.E.):**

A efectos informativos y de conformidad con la Ley 5/2019 y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre se hace constar que la Tasa Anual Equivalente (T.A.E.), calculada conforme al Anexo II de la Ley 5/2019 y la citada Orden es del [...%]. El cálculo de la T.A.E. incluye todos los gastos, comprendiendo los intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro tipo de gasto que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la Entidad.

Dicha T.A.E. ha sido calculada conforme a la normativa vigente. De acuerdo con lo previsto en la citada normativa:

- a) El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el contrato estará vigente durante el período de tiempo acordado y que PIBANK y la parte PRESTATARIA cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos que se hayan acordado en el contrato (sin hacer uso la parte PRESTATARIA de la facultad de Aplazamiento del Pago de Cuotas prevista en la cláusula [...]).
- b) En los contratos de crédito que contengan cláusulas que permitan modificaciones del tipo deudor y, en su caso, de los gastos incluidos en la TAE que no sean cuantificables en el momento del cálculo, la TAEVariable se calculará partiendo del supuesto de que el tipo deudor y los demás gastos se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato. Asimismo, se informa que en el caso de operaciones a tipo variable, la TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.
- c) Por prudencia, en aquellos casos en los que el índice de referencia sea inferior al tipo fijo aplicable al período inicial del contrato de crédito, para el cálculo de la TAEVariable correspondiente al período a tipo variable se ha tenido en cuenta dicho tipo fijo.

### **CLAUSULA 5ª.**

#### **GASTOS Y TRIBUTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA.**

Serán de cuenta de la parte PRESTATARIA, la cual se compromete formalmente a mantener cuenta abierta en el BANCO con saldo suficiente para cubrir los adeudos que en cada fecha deba practicar PIBANK a estos efectos, que expresamente autoriza para realizar, los siguientes gastos:

- a.- Tasación: los gastos de tasación del inmueble sobre el que se constituye la hipoteca, salvo en el supuesto de que la tasación se lleve a cabo por medio de la Sociedad de Tasación propuesta por PIBANK, no haciendo uso la parte PRESTATARIA del derecho a elegir tasador, en cuyo caso serán asumidos íntegramente por PIBANK.
- b.- Impuestos y Arbitrios: los devengados directa e indirectamente de esta escritura, establecidos o que se establezcan en el futuro, que a la parte PRESTATARIA le corresponda legalmente abonar en su condición de sujeto pasivo.
- c.- La prima del seguro de daños sobre la finca hipotecada.
- d.- Los gastos derivados del mantenimiento de la cuenta a la vista de domiciliación de los pagos del préstamo hipotecario, que se encuentran recogidos en su contrato específico.
- e.- Los gastos de conservación del inmueble hipotecado.
- f.- Los gastos necesarios en los que incurra el BANCO para exigir a la parte PRESTATARIA el pago de sus obligaciones, en caso de incumplimiento y, en particular,

honorarios y derechos de letrado y procurador, en el supuesto de reclamación judicial con imposición de costas al deudor, cuando la intervención de aquellos resulte preceptiva.

Por su parte, PIBANK asume los siguientes gastos:

a.- Gastos de Gestoría y Tramitación: los gastos derivados de la gestión y tramitación de la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad, así como de la tramitación frente a la oficina liquidadora de los impuestos derivados de la misma.

b.- Los gastos de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad.

c.- Notaría: los honorarios, aranceles notariales y suplidos del Notario autorizante de la presente escritura, así como los gastos derivados de la expedición de las copias notariales de la escritura solicitadas por PIBANK en su propio interés (esto es, la copia electrónica para la presentación telemática y copia ejecutiva). Por el contrario, los gastos derivados de la expedición de copias notariales de la escritura que solicite, en su caso, la parte PRESTATARIA para sí, serán asumidos por ésta.

d.- Impuestos y Arbitrios: los impuestos y arbitrios devengados directa e indirectamente de esta escritura que a la parte PRESTAMISTA le corresponda legalmente abonar en su condición de sujeto pasivo, tales como el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

En caso de ejecución si PIBANK llegara a adquirir o adjudicarse la propiedad de los bienes hipotecados, en cualquier supuesto procesal en que fuera posible, la parte PRESTATARIA faculta a PIBANK para que descuenta del precio del remate o adjudicación el importe de los gastos e impuestos por la adquisición de la propiedad, incluidos el Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales, Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, y los gastos de cancelación de hipoteca y de inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad, conceptos que expresamente se pactan sean de cuenta y cargo de la parte PRESTATARIA en el caso de transmisión de la propiedad de la finca hipotecada a PIBANK.

Autoriza expresamente a PIBANK la parte PRESTATARIA para que cargue dichos gastos en cualquier cuenta de las que pudiera ser titular o cotitular.

PIBANK adeudará cualquier cantidad debida en virtud de la presente en cuenta/s de la parte PRESTATARIA solo hasta donde alcance el saldo existente a favor de esta última.

## **CLAUSULA 6ª.**

### **INTERESES DE DEMORA.**

El retraso en el pago de las cantidades debidas devengará un interés de demora anual

que será el que resultare **de incrementar en tres puntos porcentuales el interés remuneratorio pactado**, y que se computará a partir del día en que debió realizarse el pago, y ello sin necesidad de notificación al deudor ni de denuncia de mora. Sólo podrán devengarse sobre el principal vencido y 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.

El devengo de los intereses de demora se producirá por días comerciales, aplicados sobre la base de un año bancario de 360 días al tipo de interés anual de demora que corresponda según la presente escritura y calculados con la siguiente fórmula:  $I = c.r.t / 36000$

Siendo

I = Importe absoluto de los intereses de demora

c = Montante impagado

r = el tipo de interés nominal anual de demora aplicable

t = el número de días transcurridos desde aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito, considerando los años de 360 días y los meses normalizados de 30 días.

El interés de demora será también aplicable en el supuesto de vencimiento anticipado por incumplimiento del deudor, devengándose sobre la totalidad de la cantidad correspondiente al principal vencido y no pagado.

## CLAUSULA 6ª BIS.

### CAUSAS DE RESOLUCION ANTICIPADA.

#### **1. PRINCIPALES CAUSAS DE RESOLUCION ANTICIPADA.**

No obstante el vencimiento pactado, PIBANK podrá considerar resuelto de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas por la parte PRESTATARIA en los siguientes supuestos:

a) Alteración del destino pactado para la cantidad prestada.

b) Mora de la parte PRESTATARIA en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses, siempre (i) que la parte 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 y (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.

Los comparecientes convienen expresamente que, dado este supuesto, PIBANK podrá considerar resuelto de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas y solicitan al Sr. Registrador la constancia de este pacto en los libros del registro a los efectos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

c) Por no haberse inscrito la presente escritura, en el supuesto de que se aprecien en ella defectos subsanables o insubsanables, y en todo caso, en el plazo de sesenta (60) días naturales contados a partir del día de hoy, siempre que la causa que motive su falta de inscripción sea imputable a la parte PRESTATARIA o al hipotecante no deudor, así como si al procederse a la inscripción, la finca hipotecada apareciese con otras cargas anteriores o posteriores, pero privilegiadas con respecto a la presente hipoteca.

d) Cuando la parte PRESTATARIA incumpliera alguna de las obligaciones referidas en el epígrafe [...] de la cláusula [...] de esta escritura.

#### **2. OTRAS CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

a) Cuando la parte PRESTATARIA incumpliera alguna de las obligaciones referidas en el epígrafe [...] de la cláusula [...].

b) Cuando se comprobase el falseamiento de forma consciente de cualesquiera de las declaraciones y manifestaciones realizadas por la parte PRESTATARIA, o que los datos y documentos aportados por ella durante el proceso de otorgamiento del presente contrato fueran falsos, incorrectos, inexactos u omitiera información de carácter sustancial, que de haber sido conocida la información correcta por PIBANK, no hubiera accedido a otorgar el presente contrato.

c) Por la solicitud o declaración de concurso de la parte PRESTATARIA o de su/s FIADOR/ES unida a cualquier otra causa de resolución o vencimiento anticipado reseñada en este contrato, o por el impago, reclamación o cualquier actuación de terceros contra cualquiera de ellos que pueda conducir a una situación de insolvencia actual o inminente, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Todos ellos quedan obligados a notificar a PIBANK la producción de cualquiera de los indicados supuestos. Si no lo hicieran, incurrirán en la responsabilidad legalmente establecida.

d) Por cualquier transmisión de la/s finca/s hipotecada/s a un tercero, incluyendo, sin limitación, cuando dicha transmisión se deba a (i) fallecimiento o disolución y liquidación de la sociedad conyugal o extinción de condominio (en el caso de personas físicas), o a (ii) extinción de la personalidad jurídica, fusión, escisión, cesión de rama de actividad o cualquier otra forma de reestructuración (en el caso de personas jurídicas) salvo que PIBANK aceptara la subrogación en el préstamo de los sucesores o de la persona jurídica resultante.

Igualmente será causa de resolución, cuando por cualquier causa la parte PRESTATARIA (en su caso, cualquiera de ellos) o, en su caso, cualquiera de los Fidores, cesaran en su actividad profesional o en la continuidad de su negocio. Igualmente, en caso de personas jurídicas, será causa de resolución el cierre o segregación de una parte sustancial de sus establecimientos, o conjunto de activos patrimoniales, sin recibir a cambio contraprestación equivalente, así como el cambio o modificación sustancial del objeto social o de su forma.

e) El incumplimiento por la parte PRESTATARIA de cualquier obligación dimanante de este contrato distinta de la establecida en el apartado [...] de la cláusula [...] puesta de manifiesto por PIBANK y no subsanada por la parte PRESTATARIA en el plazo de QUINCE (15) DIAS hábiles a partir de su notificación.

Las presentes causas de vencimiento anticipado se establecen en beneficio del BANCO, quien podrá ejercitarlas a su conveniencia, o solicitar el cumplimiento del contrato en sus propios términos, y tendrán plena efectividad como causas de ejecución de la garantía hipotecaria.

El ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado supondrá la pérdida para la parte PRESTATARIA del beneficio del plazo.

**CLAUSULA 7ª.**

**MANIFESTACIONES Y COMPROMISOS ESPECIALES DE LA PARTE  
PRESTATARIA.**

I. La parte PRESTATARIA y en su caso el HIPOTECANTE, se comprometen a:

1) Mantener abierta en PIBANK una cuenta a la vista, comunicada al BANCO, en la que se hará el pago de las amortizaciones de capital a que se refiere el presente préstamo hipotecario, así como el de las comisiones, intereses, gastos, impuestos o cualquier otra cantidad a cargo de la parte PRESTATARIA conforme a lo convenido en esta escritura, comprometiéndose la parte PRESTATARIA a mantener en todo momento saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta.

2) Mantener la finca hipotecada en perfecto estado, efectuando en la misma y en sus accesorios las obras de reparación y conservación que fuesen necesarias para mantener su actual capacidad y valor.

En este sentido la parte PRESTATARIA o hipotecante se obligan a comunicar a PIBANK, a la mayor brevedad posible, todos los menoscabos que sufra la finca por cualquier causa o cualquier circunstancia que la devalúe y cuestione o prive de efectividad tanto los derechos de propiedad como los de la Entidad hipotecante.

3) Pagar las cuotas y derramas que correspondan como participación en el mantenimiento y gastos del edificio y de la comunidad de propietarios del inmueble en que se encuentre situada la finca hipotecada.

4) Pagar las contribuciones e impuestos, arbitrios y recargos que incidan en la finca hipotecada y a exhibir los recibos que se libran por este concepto a PIBANK, si éste los interesara.

5) A concertar un CONTRATO DE SEGURO DE DAÑOS sobre el inmueble hipotecado en las siguientes condiciones:

5-1) El beneficiario del seguro será el BANCO, hasta una cantidad igual a la suma del principal que quede por amortizar en la fecha del siniestro y de las cantidades adeudadas en dicha fecha.

5-2) La suma asegurada coincidirá con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

5-3) La parte PRESTATARIA e HIPOTECANTE en cualquier caso, asimismo, y por la suscripción de la presente escritura, cede al BANCO las indemnizaciones que por el concepto referido deba percibir de las Compañías de Seguros, hasta cantidad igual al principal que quede por amortizar en la fecha del siniestro, y de las demás cantidades adeudadas en dicha fecha.

5-4) El tomador del seguro notificará al asegurador la existencia del préstamo que grava el bien asegurado, y la cesión de las indemnizaciones a que pudiera tener derecho como consecuencia de la cobertura del seguro.

5-5) En el contrato de seguro se hará constar que en caso de falta de pago de la prima por el tomador, el asegurador lo notificará al acreedor antes de que haya expirado el plazo de gracia del pago de la prima, estipulándose la concesión al BANCO por el asegurador de un plazo de gracia igual al del asegurado, y que comenzará a correr a partir del momento en que tenga lugar la notificación prevista en este párrafo.

5-6) En el contrato de seguro se pactará que en caso de siniestro el asegurador dará traslado al BANCO de la notificación de siniestro que efectúe el tomador.

5-7) La parte PRESTATARIA e HIPOTECANTE autoriza al BANCO a notificar a la Compañía de Seguros correspondiente la existencia del presente contrato y constitución de la hipoteca sobre la finca descrita en el Expositivo [...] de esta escritura y asimismo le autoriza para que cargue en cualquier cuenta de la parte PRESTATARIA en el BANCO el importe de la prima del seguro correspondiente al primer año, y sucesivos si no fueran atendidas por la parte PRESTATARIA.

6) A no arrendar el inmueble a terceros por renta anual que capitalizada al 6% no cubra la responsabilidad total asegurada por la hipoteca, debiendo constar en el contrato de arrendamiento una cláusula de revisión anual de renta, en base a la cual se aplique a la última renta devengada el porcentaje de variación que haya sufrido el Índice General de Precios al Consumo, Conjunto Nacional Total. Asimismo el contrato deberá excluir la prórroga forzosa.

En caso contrario PIBANK podrá exigir a la parte PRESTATARIA la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el presente préstamo, o proceder al vencimiento anticipado del préstamo y a la ejecución de la garantía hipotecaria.

II. Asimismo la parte PRESTATARIA se compromete a no enajenar voluntariamente la finca hipotecada sin el previo consentimiento del BANCO.

### **CLAUSULA 8ª.**

#### **LUGAR DE PAGO.**

a) Se designa como lugar de pago de las obligaciones derivadas de la presente escritura la cuenta corriente domiciliataria aludida en la Cláusula [...] de esta escritura. A tal efecto la parte PRESTATARIA da instrucciones expresas a PIBANK para que cargue en la cuenta corriente mencionada las cantidades debidas en concepto de amortización de capital e intereses. Y si en esta no hubiera saldo, para que efectúe el cargo en cualquier otra cuenta corriente que tuviese en el BANCO.

## **CLAUSULA 9ª.**

### **FIANZA SOLIDARIA:**

Es/son FIADOR/ES de la operación la/s siguiente/s persona/s:

- DON/DOÑA [...] con DNI/NIE/CIF: [...]

En garantía de las obligaciones asumidas por la parte PRESTATARIA en la operación de permanente referencia, sin perjuicio de su responsabilidad personal, ilimitada y universal en los términos y condiciones del artículo 1.911 del Código Civil, del derecho de compensación de créditos y deudas existente a favor de PIBANK, y de aquellas otras garantías pactadas en favor de la Entidad en el presente Contrato, la/s persona/s indicada/s en la presente cláusula se constituye/n ante PIBANK en FIADOR/ES Solidario/s de la parte PRESTATARIA, el/los cual/es, estipulando expresamente la solidaridad, y renunciando expresamente a los beneficios de división, orden y excusión, se obliga/n solidariamente con la parte PRESTATARIA, viniendo obligado/s a responder de todas aquellas cantidades que se adeuden a PIBANK como consecuencia del contrato de permanente referencia.

La responsabilidad que contrae/n el/los FIADOR/ES es de carácter solidario con respecto al deudor principal, en cuyos propios términos queda/n obligado/s, aceptando de manera expresa todos los pactos y condiciones generales y/o particulares estipuladas en el Contrato Principal, expresamente el derecho de compensación de créditos y deudas a favor de PIBANK respecto de toda clase de cuentas, saldos, valores y/o efectos existan a su favor depositados en PIBANK, pudiendo la Entidad dirigir contra el/los FIADOR/ES acción ejecutiva.

La responsabilidad del/de los FIADOR/ES subsistirá inalterada hasta el momento en que se produzca la cancelación total y definitiva de las obligaciones contraídas por la parte PRESTATARIA, sin que en ningún caso se vea alterada, cancelada o sustituida, fruto de los posibles convenios que PIBANK pueda alcanzar con la parte PRESTATARIA en el marco de un procedimiento concursal.

El/los FIADOR/ES expresamente manifiesta/n su conformidad a cualquier género de tolerancia que, en régimen de excepción, PIBANK tenga con la parte PRESTATARIA, consistente en la concesión de alguna virtual moratoria.

## **CLAUSULA 10ª.**

### **COMPENSACION DE DEUDAS Y APLICACIÓN.**

PIBANK queda especialmente facultado por la parte PRESTATARIA y, en su caso, por el/los FIADOR/ES, para cobrar cualquier cantidad que le sea debida por razón de este contrato con cargo a las cuentas corrientes de crédito, ahorro, o depósitos de efectivo, valores o títulos que tenga o, en lo sucesivo pueda tener la parte PRESTATARIA y, en su caso, el/los FIADOR/ES, aunque sea en forma mancomunada o solidaria con terceras

personas, en cualquiera de las oficinas del BANCO, y, en general, a compensar las cantidades que le sean debidas, con cualquiera otros derechos de que pueda ser titular la parte PRESTATARIA, y, en su caso, el/los FIADOR/ES, quedando desde este momento afectos dichos saldos, depósitos y derechos a favor del BANCO, en garantía, y hasta total cancelación, de las obligaciones que para la parte PRESTATARIA resulten del presente contrato.

Asimismo la parte PRESTATARIA y, en su caso, el/los FIADOR/ES, autoriza/n, expresamente a PIBANK, para que, con respecto a los valores o activos de todas clases (derechos de cobro, depósitos, activos financieros, títulos, valores, efectos, etc.) que estén depositados por cualquiera de ellos, PIBANK pueda proceder a su venta, y amortice con el importe de dicha enajenación, bien parcial o bien totalmente, las cantidades que resulten adeudadas a PIBANK por este contrato o por cualquier otra operación concertada con la misma, todo ello con independencia de la fecha de vencimiento de los valores o activos que, a estos efectos, queda facultado a anticipar PIBANK, para lo cual se confiere a PIBANK mandato irrevocable, con facultad de sustitución, para la venta y cancelación anticipada de los mismos. Este mandato no podrá ser revocado a menos que se hubieran satisfecho a PIBANK todas las obligaciones de pago derivadas de este contrato.

Los saldos y cantidades que se obtengan por la realización de los depósitos y derechos a que se refiere el anterior párrafo, serán libremente imputadas por el BANCO al pago de las obligaciones dimanadas de la presente escritura, o a cualquier otro débito vencido y no satisfecho, por gastos, intereses, o principal, que pudiera tener la parte PRESTATARIA con el BANCO por cualquier concepto.

### **CLAUSULA 11ª.**

#### **CUENTA DEL PRESTAMO.**

I. PIBANK, abrirá una cuenta a nombre de la parte PRESTATARIA, referida exclusivamente al presente contrato de préstamo, en la cual se cargarán las cantidades que la parte PRESTATARIA adeude al BANCO por principal, intereses, comisiones, y demás obligaciones de pago pactadas, y en la que se abonarán todas las cantidades que PIBANK reciba de la parte PRESTATARIA para el pago de los conceptos expresados, de tal manera que el saldo de la cuenta refleje en todo momento el importe que la parte PRESTATARIA adeude como consecuencia de este contrato.

II. Las partes convienen expresamente que la cantidad exigible en caso de procedimiento de ejecución se determinará, en su día, según resulte de los libros de la contabilidad del BANCO, acreditándose mediante la certificación que expida la entidad acreedora, que recoja el saldo de la cuenta indicada anteriormente al día de cierre, teniéndose por líquida la cantidad que resulte de la certificación, siempre que reuniéndose los requisitos previstos en la Ley, conste en documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes y que el saldo coincida con el que aparezca en la cuenta abierta al deudor, todo ello sin perjuicio

de la facultad de las partes de impugnar la cantidad que resulte de la certificación en el juicio declarativo correspondiente.

### **CLAUSULA 12ª.**

#### **CESION DEL PRESTAMO.**

I. PIBANK podrá ceder a cualquier otra persona o entidad el crédito hipotecario y cualquiera de los derechos, acciones y obligaciones dimanantes de este contrato conforme a la legislación que le resulte aplicable. En cualquier caso, en estos supuestos, la referida transferencia de derechos, acciones y obligaciones, estará condicionada a que no se vea alterada la posición de la parte PRESTATARIA en el contrato ni suponga ningún tipo de coste o carga para el mismo.

II. Especialmente hacen constar las partes que el préstamo se formaliza dentro del ámbito previsto en la Normativa aplicable al Mercado Hipotecario, siendo una de las operaciones previstas en el Artículo 2 de la Ley nº 2 de 25 de marzo de 1981.

III. Queda especialmente facultado el BANCO para emitir bonos y cédulas hipotecarias, así como para hacer participar a terceras personas, en todo o en parte, del presente crédito hipotecario, de conformidad en lo previsto en la Legislación Reguladora del Mercado Hipotecario.

### **CLAUSULA 13ª.**

#### **RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.**

Sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada de la parte PRESTATARIA y fiadores en su caso entre sí y con respecto al BANCO, y en garantía de las obligaciones derivadas de la presente escritura y del préstamo que documenta, la parte PRESTATARIA constituye a favor de PIBANK, primera hipoteca, sobre la finca descrita en el Expositivo [...] de la presente escritura, finca a la que la PARTE PRESTATARIA le atribuye el carácter de VIVIENDA HABITUAL, en la forma que autoriza el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, que quedará respondiendo de los siguientes conceptos:

A) ([...] €) [...] **EUROS**, importe de la cantidad prestada.

B) Los intereses pactados, durante 12 meses, si bien a efectos hipotecarios se determina un tipo máximo del [...] por ciento ([...]%) anual.

C) Los intereses de demora de 12 meses, si llegaran a devengarse, al tipo que resulta establecido en la cláusula [...], si bien a efectos hipotecarios se determina un tipo máximo del [...] por ciento ([...]%) anual.

El importe de las cantidades adeudadas por intereses de demora podrá acreditarse mediante certificación expedida por el BANCO en la que se acredite la cantidad

devengada por este concepto, hasta la fecha que se determine, o incluirse en la certificación prevista en la cláusula [...], por los devengados con anterioridad a dicha certificación, remitiéndose las partes a lo dispuesto en los Arts. 572 y 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones aplicables.

Respecto a los intereses de demora devengados con posterioridad a la expedición de la certificación y a los efectos de su liquidez y cobertura por la garantía hipotecaria, tendrá plenos efectos la liquidación de intereses de demora que practique el Juzgado o Tribunal ante el que se siga procedimiento de reclamación de cantidad fundamentada en lo que se pacta en la presente escritura.

D) El reintegro al BANCO de los anticipos que éste hiciera para gastos y costas judiciales, determinándose a efectos hipotecarios una cantidad máxima que resulta de multiplicar por el [...] por ciento ([...]%) el principal del préstamo.

E) El reintegro al BANCO de los anticipos que éste hiciera para gastos de la ejecución extrajudicial prevista en la Ley y Reglamento Hipotecarios. Determinándose a efectos hipotecarios una cantidad máxima de [...] por ciento ([...]%) del principal del préstamo.

F) El reintegro al BANCO de los anticipos que éste hiciera para aquellos gastos extrajudiciales relativos a la efectividad de la garantía y conservación de la finca hipotecada, tales como las contribuciones y tributos en general que graven la finca hipotecada, los gastos de comunidad y los seguros. Determinándose a efectos hipotecarios una cantidad máxima del [...] por ciento ([...]%) del principal del préstamo.

Las cifras máximas de responsabilidad hipotecaria, intereses y costas se entienden sólo a efectos hipotecarios y no limitarán los derechos y acciones personales del BANCO para reclamar contra la PRESTATARIA la totalidad de los devengados y causados hasta obtener su total y cumplido pago.

#### **CLAUSULA 14ª.**

#### **EXTENSION DE LA HIPOTECA.**

La hipoteca se extenderá por pacto expreso de las partes a las nuevas construcciones o nuevos edificios que en la/s finca/s hipotecada/s se realicen, extendiéndose asimismo a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria vigente, y el artículo 215 de su Reglamento, y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la/s finca/s hipotecada/s, incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, sea cualquiera la persona que las haya costado, con el límite establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la/s finca/s hipotecada/s, material o jurídicamente. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes podrá renunciar expresamente PIBANK al solicitar la subasta de las fincas ante el Juzgado que conozca el procedimiento.

#### **CLAUSULA 15ª.**

## EJECUCIÓN JUDICIAL.

La ejecución de este préstamo podrá realizarse por el BANCO acreedor por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil (en adelante "L.E.C."), especialmente en sus Artículos 517, 520, 549, 550, 572, 573, 574 y concordantes, y por el procedimiento del Artículo 129 de ejecución sobre bienes hipotecados de la Ley Hipotecaria (según redacción de la disposición final 9ª de la LEC) y capítulo V, título IV del Libro III de la L.E.C., o por cualquier otro que los sustituyan o que esté previsto en el ordenamiento jurídico, estableciéndose para éste último procedimiento lo siguiente:

1. La parte hipotecante designa como domicilio a efectos de las notificaciones relativas a la ejecución hipotecaria, y a los procedimientos judiciales de reclamación de cantidad, el de la finca hipotecada.

2. El BANCO podrá solicitar la administración o posesión interina de la finca, de conformidad con lo previsto en el Artículo 690 de la L.E.C.

La parte hipotecante otorga en este acto, poder a favor del BANCO para ejercitar la posesión y administración de la finca hipotecada, transcurridos 10 días desde el requerimiento de pago, o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de la ejecución, facultándole también para percibir los frutos y rentas vencidos y no satisfechos y los que venzan en lo sucesivo.

3. Se asigna para subasta a la finca hipotecada el valor de tasación, es decir (**[...] €**) **[...] EUROS CON [...] CÉNTIMOS.**

4. Se designa por la parte hipotecante al BANCO, como mandataria para representarla en la escritura de venta de la finca hipotecada.

## CLAUSULA 16ª.

### VENTA EXTRAJUDICIAL DEL BIEN HIPOTECADO.

En caso de falta de pago del capital o de los intereses, PIBANK podrá también realizar la venta extrajudicial del bien hipotecado, EL CUAL TIENE ATRIBUIDO EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL, conforme a lo dispuesto en el Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Artículo 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y a tales efectos, los otorgantes:

1. Fijan como valor en que la finca se tasa a efectos de subasta, el mismo que se ha señalado para el procedimiento ejecutivo judicial sumario, es decir (**[...] €**) ... **EUROS CON [...] CÉNTIMOS.**

2. Se conviene como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos el mismo que se ha determinado para el procedimiento del Artículo 129 de la Ley Hipotecaria y Capítulo V, título IV del Libro III de la L.E.C.

3. Designan al acreedor hipotecario como representante de la parte hipotecante, a los efectos del otorgamiento, en su caso, de la escritura de venta de la finca hipotecada.
4. Todos los gastos y tributos de cualquier clase y naturaleza que se deriven de esta venta, salvo que por Ley imperativa correspondan al acreedor hipotecario, serán de cuenta de la parte prestataria.

### **CLAUSULA 17ª.**

#### **ACEPTACIÓN, SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN Y SUBSANACIÓN.**

PIBANK acepta la hipoteca constituida a su favor, solicitando las partes del Registrador de la Propiedad, la inscripción –incluso parcial, en su caso– de la hipoteca y demás cláusulas con trascendencia real.

La parte PRESTATARIA [así como la parte fiadora] se compromete/n a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente sean necesarias para que ésta pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, quedando ampliamente facultado el BANCO, mediante apoderamiento que se le confiere en este acto, para asimismo, a través de sus representantes legales, aclarar, subsanar y rectificar los defectos que puedan señalarse por el Registrador.

### **CLAUSULA 18ª.**

#### **DIA HÁBIL. DEFINICIÓN.**

Se entiende por días hábiles de lunes a viernes a excepción de aquellos que resulten ser festivos nacionales.

Las obligaciones cuyo vencimiento caiga en día inhábil deberán cumplirse el día hábil inmediato anterior, al que se traslada el vencimiento.

### **CLAUSULA 19ª.**

#### **LEGISLACIÓN APLICABLE Y SUMISIÓN A FUERO.**

Expresamente pactan las partes que el presente contrato se rija por la Legislación Común Española.

Sin perjuicio de la posibilidad que asiste al cliente de acudir al Servicio de Atención al Cliente de PIBANK, ubicado en C/Lagasca nº 4 de Madrid, en caso de ejercicio de acciones judiciales, a efectos de determinar el Tribunal competente, las partes se someten a cuanto establezca la Ley de Enjuiciamiento Civil en función de la clase de juicio o acción que se siga.

### **CLAUSULA 20ª.**

#### **COPIAS DE LA PRESENTE ESCRITURA**

Se solicita por PIBANK la expedición por el Notario autorizante de copia autorizada electrónica de esta escritura a los efectos de su presentación vía telemática en el Registro de la Propiedad, así como de una copia simple electrónica para que proceda a su remisión a la Administración Tributaria competente a los efectos de informarle del presente otorgamiento.

Igualmente solicita la expedición en soporte electrónico de una copia simple para su entrega a PIBANK.

PIBANK queda apoderada expresamente por la parte PRESTATARIA para solicitar, por sí sola, y obtener la expedición de segundas y posteriores copias de la presente escritura, con efectos ejecutivos.

### **CLAUSULA 21ª.**

#### **NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.**

A los efectos de todas las notificaciones, requerimientos y comunicaciones previstas en la presente escritura la parte PRESTATARIA designa como domicilio, el de la finca hipotecada [y la parte fiadora designa como domicilio [...]].

Asimismo, la parte PRESTATARIA, a los efectos de la práctica por el Notario autorizante de esta escritura y por el Registrador de la Propiedad de las comunicaciones relativas a la remisión, sin coste, de copia simple de la escritura y de nota simple literal de la inscripción practicada y demás información previstas en la Disposición Adicional octava de la Ley 5/2019, designa como dirección de correo electrónico la siguiente: [...].

[Igualmente, la parte fiadora designa como dirección de correo electrónico la siguiente: [...]].

### **CLAUSULA 22ª**

#### **APODERAMIENTOS**

La parte PRESTATARIA y PIBANK confieren mandato y, en cuanto sea necesario, poder expreso tan amplio como en derecho proceda a favor de la Gestora [\*], CIF [\*], con domicilio en [\*] y correo electrónico [\*] para que, en su nombre y representación, por medio de sus apoderados o empleados, pueda solicitar y retirar copias de la presente escritura y efectuar cuantos trámites y actuaciones sean necesarios ante la Administración Pública al objeto de llevar a cabo la liquidación y pago de los impuestos que se devenguen por razón de su otorgamiento así como para presentar y obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad o en cualquier otro registro, extendiéndose dicha representación a la recepción de las notificaciones y comunicaciones relacionadas con dichas gestiones y retirada de copias y, en su caso, a la cumplimentación los requerimientos de la administración en orden a subsanar cualquier defecto advertido. Las facultades anteriores igualmente se entienden, en su caso, con aquellos otros documentos o escrituras directamente relacionados con esta escritura precisos para su correcta liquidación e inscripción registral.

Las facultades conferidas se extienden a la realización de trámites por vía telemática en todos aquellos casos en que esto fuese posible.

Igualmente, la parte PRESTATARIA, y en su caso, el/los hipotecante/s confiere/n poder tan amplio como en derecho proceda a favor de PIBANK para que por medio de cualquiera de sus apoderados pueda otorgar cuantas escrituras de aclaración, subsanación o rectificación de esta escritura pudieran llegar a ser necesarias, en su caso, para la inscripción de la presente hipoteca en el Registro de la Propiedad, estando facultado PIBANK para determinar el contenido de dicha/s escritura/s sin limitación alguna, siempre que las condiciones que resultaren de dicha rectificación no fueren más gravosas para la parte PRESTATARIA y aunque la apoderada incurra en autocontratación, conflicto de intereses o múltiple representación.