

BS

ESCRITURA DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA
HIPOTECARIA, OTORGADO POR EL "BANCO DE
SANTANDER, S.A." A FAVOR DE "HERCESA
INMOBILIARIA, S.A".-----

NUMERO TREINTA Y CUATRO.-----

EN MADRID, a diecinueve de enero de dos mil
once.-----

Ante mi, SANTIAGO MORA VELARDE, Notario de
Madrid y de su Ilustre Colegio, con vecindad y
residencia en esta capital,-----

C O M P A R E C E N:

De una parte: DON JUAN JOSE AMADOR ESTEBAN,
mayor de edad, casado, bancario, con domicilio
a estos efectos en Santander, Paseo de Pereda,
9-12. Con D.N.I número 05.213.049-F.-----

Y DON FRANCISCO JOSE GONZALEZ CATALAN, mayor
de edad, casado, bancario, con domicilio a
estos efectos en Santander, Paseo de Pereda, 9-

BS

más adelante.-----

A estos efectos, los terceros interesados en adquirir las mencionadas fincas y en subrogarse en la fracción del préstamo que se concede mediante esta escritura, siempre que con anterioridad hayan cumplido con las obligaciones a que se refiere la cláusula "SEPTIMA.- Subrogación de los adquirentes", deberán hacer constar en la escritura de compraventa y subrogación la modalidad del tipo de interés por el que opten.-----

Las diferentes modalidades entre las que podrán elegir los adquirentes son las siguientes:-----

1.- Modalidad de tipo de interés fijo.-----

La fracción del préstamo en que se subroguen los adquirentes de las fincas que opten por esta modalidad, devengará el tipo de interés nominal anual fijo que, en el momento de otorgarse la escritura de compraventa y subrogación, tenga publicado el BANCO para su aplicación a los "Préstamos Hipotecarios Tipo Fijo", según la "Declaración Obligatoria de Operaciones Activas" formulada por el BANCO,

BS

comunicada al Banco de España y expuesta en los
Tablones de Anuncios del BANCO, conforme a la
Circular del Banco de España número 8/1990, de
7 de Septiembre.-----

El tipo de interés así determinado se
devengará diariamente y se liquidará y pagará a
mes vencido junto con la cantidad destinada a
amortización de capital. Si alguna de las
fechas de amortización de capital y pago de
intereses fuera inhábil, el vencimiento
correspondiente se producirá el día hábil
siguiente.-----

2.- Modalidad de tipo de interés variable.-

La fracción del préstamo en que se subroguen
los adquirentes de las fincas que opten por
esta modalidad, devengará un tipo de interés
variable de conformidad con lo que se establece
a continuación. El periodo de tiempo
comprendido entre la fecha de otorgamiento de
la escritura de compraventa y subrogación y la

del vencimiento del préstamo, se dividirá en periodos anuales de interés sucesivos, iniciándose cada uno de ellos al día siguiente de finalizar el anterior. -----

El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortización se determinará mediante la adición de margen constante de 1,50 puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo. -----

Tipos de Referencia: (Euribor - Sustitutivo: IRPH c.e.) -----

El tipo de interés de referencia será la Referencia Interbancaria a un Año (tipo Euribor a un año), entendiéndose por tal, la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones entre entidades de similar calificación y que será publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya en el

ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín Oficial del Estado o publicación oficial de que se trate. El Banco de España publica el interés de referencia en términos TAE. Ese tipo de referencia en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre como interés nominal a los efectos del contrato. -----

Si el expresado tipo de interés de referencia dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente, en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible, por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos el tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y

pendiente de amortizar en cada periodo de interés afectado por tal circunstancia, se establecerá excepcionalmente mediante la adición de un margen constante de 0,50 puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo. A estos efectos se entenderá como tipo de interés de referencia sustitutivo el Tipo Medio de los Préstamo Hipotecarios del conjunto de Entidades de Crédito, entendiéndose por tal el porcentaje que para "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre del conjunto de entidades de crédito", aparezca publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín o publicación oficial de que se trate. El Banco de España publica el interés de referencia sustitutivo en términos TAE. Este tipo de

referencia sustitutivo en términos TAE publicado por el Banco de España se considerará siempre como interés nominal a los efectos del contrato. -----

Los intereses a favor del BANCO se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados a mes vencido juntamente con la cantidad destinada a amortización de capital. . Si alguna de las fechas de amortización de capital y pago de intereses fuera inhábil, el vencimiento correspondiente se producirá el día hábil siguiente: -----

B) A partir de la aplicación del tipo variable, las cuotas correspondientes a los sucesivos periodos anuales se fijarán en los correspondientes cuadros anuales de amortización que quedarán a disposición de los adquirentes subrogados en el domicilio de la Sucursal del BANCO. -----

Una vez otorgada la escritura de compraventa

y subrogación de la finca de que se trate, el adquirente subrogado no podrá efectuar elección alguna respecto del tipo de interés y su correspondiente plazo.-----

La determinación y revisión anual del tipo aplicable, tanto normal como sustitutivo, su conocimiento por los adquirentes subrogados, la posibilidad de no aceptar el tipo resultante y sus efectos, y demás condiciones, se registrarán por lo pactado al efecto en la Cláusula Financiera TERCERA BIS, que se da aquí por reproducido.-----

CUARTA.- Comisiones. El BANCO percibirá, en concepto de comisión de apertura, la cantidad de TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS (31.915 €), devengada y a satisfacer por la parte prestataria, de una sola vez, al formalizarse esta operación.-----

El BANCO percibirá, por el concepto de comisión de reclamación de posiciones deudoras vencidas (cuotas vencidas e impagadas), la cantidad de TREINTA EUROS (30 €), a satisfacer por la parte prestataria, que se devengará, liquidará y deberá ser pagada por una sola vez,

por cada cantidad vencida o reclamada.-----

El BANCO percibirá una comisión por modificación de las condiciones del préstamo, que ascenderá al 2% sobre el principal pendiente de pago. El pago de esta comisión se realizará en el momento que se formalice la modificación.-----

También percibirá el BANCO, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del 2% sobre el límite vigente de la operación, esto es, sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subroga, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el BANCO preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación. No obstante dicha comisión será del 0,50% para los primeros adquirentes subrogados.-----

En los supuestos de amortización total o

parcial a que se refiere la Cláusula Financiera "SEGUNDA.- Amortización", y cuando no se trate de persona física y el bien hipotecado una vivienda o persona jurídica que cotice en el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el impuesto sobre sociedades, la parte prestataria deberá satisfacer al BANCO, en concepto de contraprestación, una comisión por amortización total del 2,50% para el tipo de interés fijo y del 1,00% para el tipo de interés variable; Por amortización parcial anticipada deberá satisfacer al BANCO una comisión del 2,50% para el tipo de interés fijo y del 1,00% para el tipo de interés variable. En ambos supuestos la comisión se aplicará sobre el importe a amortizar, que se devengará, liquidará y pagará en el momento de efectuarse el reembolso, sin perjuicio de la consiguiente liquidación e ingreso de los intereses devengados hasta la fecha de dicho reembolso. --

QUINTA.- Gastos a cargo de la parte prestataria o de los adquirentes subrogados. ---

I.- Los gastos de tasación de las fincas así como todos los que origine esta escritura hasta