

**CONDICIONES GENERALES<sup>1</sup> DE UNICAJA BANCO, S.A. DE LA CONTRATACIÓN, EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO (LCCI), DE SUBROGACIÓN POR COMPRADORES DE INMUEBLES EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA INICIALMENTE CONCEDIDOS PARA PROMOCIÓN INMOBILIARIA<sup>2</sup>**

**1. SUBROGACIÓN.**

Habiéndose obligado \_\_\_\_\_ [el COMPRADOR], por razón de la compra de la finca descrita en los Expositivos de la presente escritura, a subrogarse en la obligación personal derivada del préstamo que grava dicha finca, en la parte que corresponda a la misma, UNICAJA BANCO comparece en este acto, en su condición de Entidad acreedora, a los efectos de consentir tal subrogación, y de pactar con \_\_\_\_\_ [el COMPRADOR] (en adelante, también referido como la "PARTE PRESTATARIA") la correspondiente novación modificativa de dicho préstamo.

En virtud de dicha subrogación, la referida parte del préstamo descrito en los expositivos de que responde la citada finca, se constituye como deuda independiente y separada de la deuda contraída por la PARTE PRESTATARIA inicial de la operación, y quedará registrada en UNICAJA BANCO como tal, de forma separada del préstamo hipotecario de origen, bajo el número 2103 \_\_\_\_\_, con un principal de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€), considerándose a todos los efectos como PARTE PRESTATARIA de dicho préstamo hipotecario independiente (en adelante, el "préstamo") a \_\_\_\_\_ [COMPRADOR], quien declara recibido dicho préstamo y acepta expresamente las condiciones resultantes de la novación modificativa del mismo acordada con UNICAJA BANCO que, en aras a la mayor claridad y sin perjuicio del referido carácter modificativo y no extintivo, formaliza con dicha Entidad en este acto mediante la sustitución de las cláusulas que hasta ahora lo regían por las que se recogen a continuación.

**2. PLAZO Y REEMBOLSO (AMORTIZACIÓN) DEL PRÉSTAMO.**

La PARTE PRESTATARIA se obliga a reembolsar a UNICAJA BANCO la suma prestada en el PLAZO de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, a partir de la fecha de firma de la presente escritura.

❖ **[Para el caso de que se haya pactado que las cuotas serán solo de capital y por importe constante:]**

El reembolso por la PARTE PRESTATARIA del capital prestado se efectuará mediante el pago de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas de capital con periodicidad \_\_\_\_\_<sup>3</sup>, cada una de ellas por importe de \_\_\_\_\_ EUROS, a excepción de la última, que será pagadera en la fecha de vencimiento del préstamo, y que presentará el importe de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€). El pago de las cuotas de amortización se entiende sin perjuicio de las demás obligaciones de pago que por otros conceptos corresponda a la PARTE PRESTATARIA en virtud del presente contrato.

❖ **[Para el caso de que se haya pactado que las cuotas serán comprensivas de capital e intereses, y por importe constante:]**

El reembolso por la PARTE PRESTATARIA del capital prestado se efectuará mediante el pago de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas con periodicidad \_\_\_\_\_. Dichas cuotas serán comprensivas de capital e intereses, y presentarán un importe constante.

<sup>1</sup> La numeración de las CONDICIONES GENERALES que aparece en este documento tiene valor meramente indicativo, con el fin de facilitar su consulta, sin que condicione el orden en el que las correspondientes cláusulas que recojan dichas CONDICIONES GENERALES se inserten en los contratos en los que se utilicen estas.

<sup>2</sup> Estas Condiciones Generales están previstas para su utilización en los acuerdos por los que UNICAJA BANCO, S.A. consienta la subrogación, en el ámbito de la LCCI, por adquirentes en primera transmisión de inmuebles en los préstamos garantizados con hipoteca que grave dichos inmuebles y que se hubieran concedido inicialmente para la promoción inmobiliaria. Por tanto, estas Condiciones Generales podrán insertarse, según los casos, bien en la misma escritura de compraventa –si compareciera a su otorgamiento UNICAJA BANCO, S.A.–, o bien en otra escritura posterior a la de dicha compraventa que tenga por objeto la conformidad de UNICAJA BANCO, S.A. con la subrogación y, en su caso, la novación de los términos que corresponda del préstamo subrogado.

<sup>3</sup> Se cumplimentará este dato indicando la periodicidad que se pacte para el pago de cuotas.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-11"

No obstante, ese importe podrá presentar variaciones al alza o a la baja en función de la variación que haya sufrido el tipo de interés<sup>4</sup>.

La fórmula para calcular el importe de dichas cuotas de amortización será la siguiente:

$$R = \frac{C}{\sum_{s=1}^n \prod_{r=1}^s \left(1 + \frac{i * p_r}{365}\right)^{-1}}$$

Los valores ("R", "C", "n", "s", "r", "p<sub>r</sub>" e "i") que aparecen en esta fórmula tienen el siguiente significado:

"R": Importe de la cuota.

"C": Importe del préstamo.

"n": Número de cuotas con cuyo pago se ha previsto que se amortizará el préstamo.

"s": Índice del sumatorio ( $\Sigma$ ).

"r": Índice del productorio ( $\prod$ ).

"p<sub>r</sub>": Días de devengo de intereses en el periodo de liquidación de intereses para el que se calcula la cuota.

"i": Tipo de interés anual nominal que resulte aplicable según la cláusula "INTERESES ORDINARIOS", expresado en tanto por uno, para lo que se divide por 100 el tipo que se expresa en el contrato.

Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer período de interés será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€).<sup>5</sup>

❖ **[Para el caso de que se haya pactado que las cuotas serán comprensivas de capital e intereses y con importes crecientes en progresión aritmética con incrementos anuales:]**

El reembolso por la PARTE PRESTATARIA del capital prestado se efectuará mediante el pago de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas con periodicidad \_\_\_\_\_. Dichas cuotas serán comprensivas de capital e intereses y su importe, si bien será constante dentro de cada año de vigencia del préstamo, presentará un incremento de \_\_\_\_\_.-€ cada año de vigencia del préstamo con respecto al importe que presentasen el año anterior.

Además, el importe de las cuotas podrá presentar variaciones al alza o a la baja en función de la variación que haya sufrido el tipo de interés.<sup>6</sup>

El importe de las cuotas se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$R = \frac{C - \sum_{k=1}^m \sum_{s=1}^m (s-1) * a \prod_{r=1}^{(s-1)*m+k} \left(1 + \frac{i * p_r}{365}\right)^{-1}}{\sum_{s=1}^n \prod_{r=1}^s \left(1 + \frac{i * p_r}{365}\right)^{-1}}$$

Los valores ("R", "C", "n", "s", "r", "k", "m", "a", "p<sub>r</sub>" e "i") que aparecen en esta fórmula tienen el siguiente significado:

"R": Importe de la cuota.

"C": Importe del préstamo.

"n": Número de cuotas con cuyo pago se ha previsto que se amortizará el préstamo.

"k": Índice del primer sumatorio ( $\Sigma$ ).

"m": Número de cuotas pagaderas en un año.

"s": Índice del segundo sumatorio ( $\Sigma$ ).

"r": Índice del productorio ( $\prod$ ).

"a": Importe en el que se haya pactado que se va a incrementar el importe de cada una de las cuotas de cada año con respecto al de las del año inmediato anterior (razón de la progresión aritmética).

"p<sub>r</sub>": Días de devengo de intereses en el periodo de liquidación de intereses "r".

"i": Tipo de interés anual nominal que resulte aplicable según la cláusula "INTERESES ORDINARIOS", expresado en tanto por uno, para lo que se divide por 100 el tipo que se expresa en el contrato.

Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer período de interés será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€).<sup>7</sup>

❖ **[Para el caso de que se haya pactado que las cuotas serán comprensivas de capital e intereses y con importes crecientes en progresión geométrica con incrementos anuales:]**

<sup>4</sup> Este párrafo no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

<sup>5</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo, este párrafo tendrá la siguiente redacción: "Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€)".

<sup>6</sup> Este párrafo no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

<sup>7</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo, este párrafo tendrá la siguiente redacción: "Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer año de vigencia del contrato será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€)".

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-11"

El reembolso por la PARTE PRESTATARIA del capital prestado se efectuará mediante el pago de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas con periodicidad \_\_\_\_\_. Dichas cuotas serán comprensivas de capital e intereses y su importe, si bien será constante dentro de cada año de vigencia del préstamo, presentará un incremento del \_\_\_\_\_ % cada año de vigencia del préstamo con respecto al importe que presentasen el año anterior.

Además, el importe de las cuotas podrá presentar variaciones al alza o a la baja en función de la variación que haya sufrido el tipo de interés.<sup>8</sup>

El importe de las cuotas se calculará conforme a la siguiente fórmula:

$$R = \frac{C}{\sum_{k=1}^m \sum_{s=1}^n q^{s-1} \prod_{r=1}^{(s-1)*m+k} \left(1 + \frac{i * p_r}{365}\right)^{-1}}$$

Los valores ("R", "C", "n", "s", "r", "k", "m", "q", "p<sub>r</sub>" e "i") que aparecen en esta fórmula tienen el siguiente significado:

"R": Importe de la cuota.

"C": Importe del préstamo.

"n": Número de cuotas con cuyo pago se ha previsto que se amortizará el préstamo.

"k": Índice del primer sumatorio ( $\Sigma$ ).

"m": Número de cuotas pagaderas en un año.

"s": Índice del segundo sumatorio ( $\Sigma$ ).

"r": Índice del productorio ( $\prod$ ).

"q":  $1 +$  Porcentaje en tanto por uno en el que se haya pactado que se va a incrementar el importe de cada una de las cuotas de cada año con respecto al de las del año inmediato anterior (razón de la progresión geométrica).

"p<sub>r</sub>": Días de devengo de intereses en el periodo de liquidación de intereses "r".

"i": Tipo de interés anual nominal que resulte aplicable según la cláusula "INTERESES ORDINARIOS", expresado en tanto por uno, para lo que se divide por 100 el tipo que se expresa en el contrato.

Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer período de interés será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_-€).<sup>9</sup>

### 3. REEMBOLSO ANTICIPADO.

La PARTE PRESTATARIA podrá, en cualquier momento, reembolsar de forma anticipada, total o parcialmente, la cantidad adeudada.

Para realizar dicho reembolso anticipado, la PARTE PRESTATARIA deberá informar previamente a UNICAJA BANCO en tal sentido indicando el importe y la fecha en que tenga previsto realizar el reembolso anticipado, y con una antelación de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días naturales<sup>10</sup> respecto de dicha fecha, dirigiendo la correspondiente comunicación a UNICAJA BANCO, por cualquier vía que deje constancia de su envío y contenido.

Una vez que haya recibido esta comunicación, UNICAJA BANCO facilitará a la PARTE PRESTATARIA, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, en papel o en otro soporte duradero, la información necesaria para evaluar esta opción. En dicha información se cuantificarán las consecuencias que tenga para la PARTE PRESTATARIA la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del plazo del préstamo.

#### ❖ [Para el caso de que se haya pactado la aplicación de una comisión por reembolso anticipado]:

El reembolso anticipado, sea total o parcial, devengará la comisión que se indica en la cláusula "COMISIONES".

En el caso de reembolso anticipado parcial, la cantidad entregada se aplicará por este orden al pago de:

- cantidades vencidas y no satisfechas: interés de demora, intereses, comisiones, y capital;
- intereses devengados hasta la fecha;
- amortización de capital pendiente.

En el caso de reembolso anticipado parcial, además, la PARTE PRESTATARIA podrá optar entre aplicar dicho reembolso a la reducción del número de cuotas de amortización pendientes, o aplicarlo a la reducción del importe de las mismas.

En el caso de reembolso anticipado total, si la PARTE PRESTATARIA hubiera contratado un seguro accesorio a este préstamo del que sea beneficiario UNICAJA BANCO, dicho contrato de seguro se extinguirá, salvo que la PARTE

<sup>8</sup> Este párrafo no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

<sup>9</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo, este párrafo tendrá la siguiente redacción: "Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer año de vigencia del contrato será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_-€)".

<sup>10</sup> En ningún caso este plazo será superior a un mes.

PRESTATARIA comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia, designando para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho la PARTE PRESTATARIA al extorno por la compañía aseguradora de la parte de la prima no consumida.

#### **4. INTERESES ORDINARIOS.**

A partir de la fecha de firma de esta escritura, el capital prestado devengará diariamente a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA, hasta su total cancelación, intereses a tipo variable que se calcularán, liquidarán y pagarán conforme se establece a continuación.<sup>11</sup>

##### **Primer período de interés:**<sup>12</sup>

Durante el plazo que medie hasta el día \_\_\_\_\_ (primer periodo de interés) el capital prestado devengará, a favor de UNICAJA BANCO, intereses ordinarios al tipo fijo del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) nominal anual. Los intereses ordinarios del préstamo correspondientes a este primer período de interés se liquidarán y pagarán con periodicidad \_\_\_\_\_.<sup>13</sup>

##### **Segundo y sucesivos períodos de interés:**<sup>14</sup>

Finalizado el referido primer periodo de interés, el tipo de interés aplicable al préstamo será revisado con periodicidad \_\_\_\_\_<sup>15</sup> hasta la fecha de vencimiento final del préstamo; el último periodo de interés podrá tener una duración inferior, comprendiendo, en cualquier caso, el plazo que medie entre el final del penúltimo periodo y el vencimiento final de la operación.

A cada uno de los sucesivos periodos de interés siguientes al primero, se le aplicará el tipo de interés que resulte de \_\_\_\_\_<sup>16</sup> al tipo de interés de referencia un diferencial de \_\_\_\_\_ puntos, sin realizar en el mismo ningún ajuste o conversión.

El tipo de interés ordinario de este préstamo en ningún caso podrá ser negativo.

##### **❖ [Para el caso de que se haya pactado la amortización mediante cuotas comprensivas de capital e intereses]:**

Como consecuencia de la revisión del tipo de interés, el importe de las nuevas cuotas de amortización para el periodo de interés de que se trate será el resultante de aplicar el nuevo tipo.

Los intereses ordinarios del préstamo correspondientes al segundo y a los sucesivos períodos de interés se liquidarán y pagarán con periodicidad \_\_\_\_\_.<sup>17</sup>

##### **Definición del tipo de interés de referencia y de los tipos sustitutos.**<sup>18</sup>

###### **(a) Definición del tipo de interés de referencia.**

El tipo de interés de referencia, a efectos del presente contrato, es **[Definición del TIPO DE REFERENCIA pactado]**

###### **(b) Tipo sustitutivo del tipo de interés de referencia.**

En el supuesto de que no se publicara o desapareciera el tipo de interés de referencia antes definido, se tomará como tal, el tipo **[Definición del TIPO DE REFERENCIA sustitutivo pactado]**.

###### **(c) Tipo sustitutivo del tipo de interés aplicable.**

Si para un periodo de interés no pudiera determinarse el tipo de interés aplicable conforme a lo antes previsto, se prorrogará, para dicho periodo, la vigencia del tipo de interés nominal anual aplicado al periodo de interés inmediatamente anterior.

<sup>11</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo, este párrafo tendrá la siguiente redacción: "A partir de la fecha de firma de esta escritura, el capital prestado devengará diariamente a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA, hasta su total cancelación, intereses al tipo fijo del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) nominal anual, que se calcularán, liquidarán y pagarán conforme se establece a continuación."

<sup>12</sup> Este apartado no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

<sup>13</sup> Se cumplimentará este dato indicando la periodicidad que se pacte para la liquidación y pago de intereses.

<sup>14</sup> Este apartado no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

<sup>15</sup> Se cumplimentará este dato indicando la periodicidad que se pacte para la revisión del tipo de interés.

<sup>16</sup> Se indicará en este espacio, según se haya pactado, "sumar" o "restar".

<sup>17</sup> Se cumplimentará este dato indicando la periodicidad que se pacte para la liquidación y pago de intereses.

<sup>18</sup> Este apartado no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-11"

Los tipos sustitutivos anteriormente pactados serán aplicables sólo durante el periodo en que concurran las circunstancias previstas anteriormente, por lo que, desaparecidas estas, se aplicará, a partir del periodo de interés inmediato siguiente, el tipo de interés que corresponda conforme a lo previsto en esta cláusula.

❖ **[Para el caso de que se haya pactado la posibilidad de bonificación del tipo de interés]:<sup>19</sup>**

**Bonificación de intereses.**

No obstante, en el segundo y en los sucesivos periodos de interés, en atención a la fidelidad de la PARTE PRESTATARIA con UNICAJA BANCO, esta última aplicará bonificaciones al tipo de interés, por la contratación con UNICAJA BANCO –o con su intermediación- de los productos y servicios que se indican en el Anexo "BONIFICACIÓN DE INTERESES" que se incorpora a la escritura, con los límites y en los términos que se regulan en el mismo.

Para cada periodo de interés, UNICAJA BANCO procederá a revisar la bonificación aplicable, con arreglo a las condiciones y términos indicados en tal Anexo y, por tanto, podrán aplicarse nuevas bonificaciones y dejar de aplicarse otras, lo que podrá determinar también variaciones en el nuevo tipo de interés que resulte aplicable al periodo de interés de que se trate.

**Fórmula aplicable para el cálculo de los intereses ordinarios.**

La fórmula aplicable para el cálculo de los intereses ordinarios de este préstamo será la siguiente: Capital multiplicado por rédito y por tiempo, dividido por treinta y seis mil quinientos. En esta fórmula se considera que el interés nominal es el importe de los intereses; el capital, el saldo de capital; el rédito, el tipo de interés nominal anual; y el tiempo, el número de días expresados en días naturales.

Para el cómputo de intereses se tomará el año de trescientos sesenta y cinco (365) días.

**Comunicación del tipo de interés aplicable.<sup>20</sup>**

UNICAJA BANCO informará a la PARTE PRESTATARIA del nuevo tipo de interés a aplicar en cada período de interés, con una antelación mínima de quince (15) días a la fecha de su efectiva aplicación.

**Facultad de reembolso anticipado.<sup>21</sup>**

Si, como consecuencia de la revisión pactada del tipo de interés, se produjera variación en el tipo aplicable y la PARTE PRESTATARIA no aceptara el nuevo tipo de interés, deberá notificarlo por escrito a UNICAJA BANCO, dentro de los quince (15) días siguientes a su comunicación, teniendo que cancelar el préstamo en el plazo máximo de un (1) mes, a contar desde la fecha de dicha notificación, reembolsando la totalidad de lo adeudado por razón de este contrato, incluida la comisión por reembolso anticipada que se haya previsto en la cláusula "COMISIONES", liquidándose también este periodo al último tipo de interés aplicado.

**Tipo de interés a efectos hipotecarios.**

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE PRESTATARIA como de terceros, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en esta cláusula, no podrá exceder del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) nominal anual, según consta en la cláusula "HIPOTECA".

Esta limitación no afectará a las obligaciones de la PARTE PRESTATARIA, quien responde ante UNICAJA BANCO por la totalidad del interés pactado y, en su caso, revisado. -----

<sup>19</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo y se haya pactado la posibilidad de bonificación del tipo de interés, la redacción del apartado "Bonificación de intereses" será la siguiente: "No obstante, una vez haya transcurrido el plazo de \_\_\_\_\_ a contar desde la fecha de firma de la presente escritura, en atención a la fidelidad de la PARTE PRESTATARIA con UNICAJA BANCO, esta última aplicará bonificaciones al tipo de interés, por la contratación con UNICAJA BANCO –o con su intermediación- de los productos y servicios que se indican en el Anexo "BONIFICACIÓN DE INTERESES" que se incorpora a la escritura, con los límites y en los términos que se regulan en el mismo.

Desde ese momento y con periodicidad \_\_\_\_\_, UNICAJA BANCO procederá a revisar, al inicio de cada período, la bonificación aplicable, con arreglo a las condiciones y términos indicados en tal Anexo y, por tanto, podrán aplicarse nuevas bonificaciones y dejar de aplicarse otras, lo que podrá determinar la aplicación de un nuevo tipo de interés."

<sup>20</sup> Este apartado no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

<sup>21</sup> Este apartado no se incluirá cuando el tipo de interés sea fijo.

## 5. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAEVariable<sup>22</sup>).

A los oportunos efectos y en cumplimiento de la normativa vigente, se hace constar, a título informativo, que la Tasa Anual Equivalente (TAEVariable) es del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%), habiéndose calculado dicho porcentaje conforme a lo previsto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

La TAEVariable aplicable a este préstamo comprende lo siguiente:

- El tipo de interés aplicable al préstamo, durante el primer periodo de interés, pudiendo variar en el segundo y sucesivos periodos de interés según recoge la referida cláusula "INTERESES ORDINARIOS". Esta TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que el índice de referencia pactado en esta escritura no varía; por tanto esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.<sup>23</sup>
- Los costes de todos los productos o servicios cuya contratación ha exigido UNICAJA BANCO para conceder este préstamo, y que se detallan a continuación: (...) <sup>24</sup>
- Las comisiones que se detallan a continuación: (...) <sup>25</sup>
- Todos los costes y gastos conocidos por UNICAJA BANCO y facilitados por terceros, a cargo de la PARTE PRESTATARIA, que se detallan a continuación: (...) <sup>26</sup>

### ❖ [Para el caso de que se haya pactado la posibilidad de bonificación del tipo de interés]:<sup>27</sup>

En el cálculo de la TAEVariable informada no se han tenido en cuenta los costes de aquellos productos o servicios que, de manera opcional, la PARTE PRESTATARIA puede contratar con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, incluidos en el Anexo "BONIFICACIÓN DE INTERESES", por lo que, en adelante, dicha TAEVariable estará referida como TAEVariable "sin bonificación".

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que en el segundo y sucesivos periodos de interés, el tipo de interés puede quedar bonificado hasta una bonificación máxima de \_\_\_\_\_ <sup>28</sup> puntos porcentuales si la PARTE PRESTATARIA, de manera opcional, elige contratar — y mantener — con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, determinados productos o servicios, de entre los incluidos en el Anexo "BONIFICACIÓN DE INTERESES" de esta escritura, también se informa a la PARTE PRESTATARIA de la TAEVariable "con máxima bonificación", que sería del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%), y que comprende determinados productos o servicios seleccionados por UNICAJA BANCO, de entre los que figuran en dicho Anexo, con los que la PARTE PRESTATARIA conseguiría la máxima bonificación. Los productos y servicios seleccionados por UNICAJA BANCO han sido informados en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) entregada con anterioridad a la firma de esta escritura.

Esta TAEVariable "con máxima bonificación":

- Solo tiene efectos informativos y variará en función del coste de cada uno de los referidos productos o servicios que el cliente elija contratar y mantener.

<sup>22</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo, la expresión "TAEVariable" se sustituirá por "TAE", en este punto y en las demás menciones que recoge esta cláusula.

<sup>23</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo, este apartado tendrá la siguiente redacción: "El tipo de interés nominal anual fijo aplicable, establecido en la cláusula de INTERESES ORDINARIOS."

<sup>24</sup> Se relacionarán todos los productos o servicios que UNICAJA BANCO ha exigido para la concesión de este préstamo.

<sup>25</sup> Se detallarán todas las comisiones.

<sup>26</sup> Se relacionarán todos los costes y gastos conocidos por UNICAJA BANCO y facilitados por terceros, que sean a cargo de la PARTE PRESTATARIA.

<sup>27</sup> Cuando el tipo sea fijo y se haya pactado la posibilidad de bonificación del tipo de interés, los siguientes párrafos tendrán la siguiente redacción: "En el cálculo de la TAE informada no se han tenido en cuenta los costes de aquellos productos o servicios que, de manera opcional, la PARTE PRESTATARIA puede contratar con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, incluidos en el Anexo "BONIFICACIÓN DE INTERESES", por lo que, en adelante, dicha TAE estará referida como TAE "sin bonificación".

Sin perjuicio de lo anterior, teniendo en cuenta que, a partir de la fecha indicada a estos efectos en la cláusula INTERESES ORDINARIOS, el tipo de interés puede quedar bonificado hasta una bonificación máxima de \_\_\_\_\_ puntos porcentuales si la PARTE PRESTATARIA, de manera opcional, elige contratar — y mantener — con UNICAJA BANCO, o con su intermediación, determinados productos o servicios, de entre los incluidos en el Anexo "BONIFICACIÓN DE INTERESES" de esta escritura, también se informa a la PARTE PRESTATARIA de la TAE "con máxima bonificación", que sería del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%), y que comprende determinados productos o servicios seleccionados por UNICAJA BANCO, de entre los que figuran en dicho Anexo, con los que la PARTE PRESTATARIA conseguiría la máxima bonificación. Los productos y servicios seleccionados por UNICAJA BANCO han sido informados en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) entregada con anterioridad a la firma de esta escritura.

Esta TAE "con máxima bonificación" solo tiene efectos informativos y variará en función del coste de cada uno de los referidos productos o servicios que el cliente elija contratar y mantener."

<sup>28</sup> Este dato se cumplimentará indicando los puntos porcentuales de la máxima bonificación posible.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-11"

- Se ha calculado igualmente bajo la hipótesis de que el índice de referencia pactado en esta escritura no varía; por tanto esta TAEVariable "con máxima bonificación" también variará con las revisiones del tipo de interés.

Igualmente, en cumplimiento a lo establecido en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, en los documentos de liquidación de intereses o comisiones que se faciliten periódicamente al cliente, UNICAJA BANCO expresará el coste efectivo remanente (CER), calculándose éste de acuerdo a la fórmula indicada para la TAEVariable, si bien se tendrá en cuenta exclusivamente el plazo pendiente hasta el vencimiento o amortización, y los conceptos de coste que resten por pagar si la operación sigue su curso normal.

## **6. COMISIONES.**

Este préstamo devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA las comisiones que se regulan en esta cláusula.

### **❖ [Para el caso de que se haya pactado la aplicación de una comisión por subrogación]:**

#### **Comisión por subrogación.**

El presente préstamo devenga por una sola vez, en concepto de precio, una comisión por subrogación del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) sobre el importe subrogado. Esta comisión por subrogación se liquida en esta misma fecha.

### **❖ [Para el caso de que se haya pactado la aplicación de una comisión de reembolso anticipado]:**

#### **Comisión por reembolso anticipado.<sup>29</sup>**

En caso de reembolso anticipado, sea total o parcial, durante los \_\_\_\_\_<sup>30</sup> primeros años de vigencia del préstamo, se devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA una comisión por importe equivalente a la pérdida financiera que sufra UNICAJA BANCO como consecuencia del reembolso anticipado de que se trate, con el límite del \_\_\_\_\_<sup>31</sup> por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

Asimismo, durante los tres (3) primeros años de vigencia del contrato de préstamo, en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos de UNICAJA BANCO, siempre que en ambos casos el tipo de interés variable aplicable al préstamo se sustituya por un tipo de interés fijo para todo el resto de vigencia del contrato, se devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA una comisión por importe equivalente a la pérdida financiera que sufra UNICAJA BANCO, con el límite del \_\_\_\_\_<sup>32</sup> por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

En todos los casos anteriores, la pérdida financiera sufrida por UNICAJA BANCO se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés, y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Para calcular el valor de mercado se empleará como

<sup>29</sup> Cuando el tipo de interés sea fijo, este apartado tendrá la siguiente redacción: En caso de reembolso anticipado, sea total o parcial, durante los diez (10) primeros años a contar desde la presente fecha, se devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA una comisión por importe equivalente a la pérdida financiera que sufra UNICAJA BANCO como consecuencia del reembolso anticipado de que se trate, con el límite del \_\_\_\_\_. [Este espacio se completará indicando "2" o un valor menor] por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

En caso de reembolso anticipado, sea total o parcial, una vez transcurridos los diez (10) primeros años a contar desde la presente fecha, se devengará a favor de UNICAJA BANCO y a cargo de la PARTE PRESTATARIA una comisión por importe equivalente a la pérdida financiera que sufra UNICAJA BANCO como consecuencia del reembolso anticipado de que se trate, con el límite del \_\_\_\_\_. [Este espacio se completará indicando "2" o un valor menor] por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

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

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la fecha de vencimiento, y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento del vencimiento de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la fecha de vencimiento. Para calcular el valor de mercado se empleará como índice o tipo de interés de referencia el tipo Interest Rate Swap (IRS) de más reciente publicación por el Banco de España anterior a la fecha del reembolso anticipado, para el plazo que, de entre 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde el reembolso anticipado hasta la próxima fecha de vencimiento. A dicho índice o tipo de interés de referencia se le añadirá un diferencial del \_\_\_\_\_, que responde a la diferencia existente, en la presente fecha, entre el tipo de interés ordinario del préstamo y el IRS al plazo que, de entre los anteriormente indicados, más se aproxima al que media hasta la siguiente fecha de vencimiento."

<sup>30</sup> Este espacio se completará indicando "5" o bien "3", según se haya pactado la comisión para los reembolsos anticipados que tengan lugar en los 5 o en los 3 primeros años de vigencia del préstamo.

<sup>31</sup> Este espacio se completará indicando "0,15" o bien "0,25", según se haya pactado la comisión para los reembolsos anticipados que tengan lugar en los 5 o en los 3 primeros años de vigencia del préstamo, respectivamente.

<sup>32</sup> Este espacio se completará indicando "0,15" o un valor menor.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-11"

índice o tipo de interés de referencia el tipo Interest Rate Swap (IRS) de más reciente publicación por el Banco de España anterior a la fecha del reembolso anticipado, para el plazo que, de entre 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde el reembolso anticipado hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés. A dicho índice o tipo de interés de referencia se le añadirá un diferencial del \_\_\_\_\_<sup>33</sup>, que responde a la diferencia existente, en la presente fecha, entre el tipo de interés ordinario del préstamo y el IRS al plazo que, de entre los anteriormente indicados, más se aproxima al que media hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés.

❖ **[Para el caso de que se haya pactado la aplicación de una comisión por reclamación de posiciones deudoras]:**

**Comisión por reclamación de posiciones deudoras.**

Por cada obligación de pago a cargo de la PARTE PRESTATARIA no atendida a su vencimiento, una vez que UNICAJA BANCO haya realizado la oportuna gestión personalizada de reclamación del impago correspondiente, se devengará a cargo de la PARTE PRESTATARIA y a favor de UNICAJA BANCO una comisión por reclamación de posiciones deudoras por importe de \_\_\_\_\_EUROS (\_\_\_\_.-€), que se liquidará en la misma fecha de su devengo.

**7. GASTOS DERIVADOS DE LA \_\_\_\_\_**<sup>34</sup>

**A) Serán de cuenta y a cargo de UNICAJA BANCO:**

- 1).- Los gastos de comprobación registral de la finca objeto de hipoteca.
- 2).- Los aranceles notariales que se originen por el concepto de \_\_\_\_\_<sup>35</sup>, por el otorgamiento de esta escritura, o su eventual modificación a fin de que esta pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad -salvo los de la segunda y sucesivas copias que se expidan a instancias de la PARTE PRESTATARIA, que correrán a cargo de esta-.
- 3).- Los gastos de gestión por la tramitación correspondiente a la primera copia que se expida de la presente escritura a instancias de UNICAJA BANCO para su inscripción registral, o de su eventual modificación a esos efectos y de cualquier otra copia que se expida a instancia de esta.
- 4).- Los aranceles registrales que se generen por el concepto de \_\_\_\_\_<sup>36</sup> por la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad, así como de la emisión de la certificación registral que UNICAJA BANCO solicita en la presente escritura, y los gastos de gestión derivados de la tramitación de dicha inscripción correspondiente a los conceptos indicados y de la emisión de la referida certificación registral.

**B) Serán de cuenta y a cargo de la PARTE PRESTATARIA:-----**

- 1).- Los gastos de tasación de la finca objeto de hipoteca, de existir estos.
- 2).- Los aranceles notariales que se originen por la expedición de cualquier copia que sea solicitada por la PARTE PRESTATARIA distintas de aquellas copias para las que la normativa aplicable establezca su carácter gratuito.
- 3).- Los aranceles notariales y registrales que se generen, respectivamente, por la formalización en documento público y la inscripción de los actos previos al presente préstamo que fuera en su caso necesario inscribir para lograr la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad, así como los gastos de gestión que se originen, en su caso, por este concepto; en particular - pero no exclusivamente-, los derivados de la transmisión de la propiedad del inmueble hipotecado.
- 4).- Los aranceles notariales derivados del otorgamiento, en su día, de la escritura de cancelación de la hipoteca, así como los aranceles registrales que genere dicha cancelación y, en su caso, los gastos de gestión por su tramitación.
- 5).- Las primas del seguro de daños a formalizar sobre la finca hipotecada según lo previsto en la cláusula "OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA, DE LA PARTE HIPOTECANTE Y DE LOS FIADORES".

<sup>33</sup> Este dato se cumplimentará indicando los puntos porcentuales en los que consistirá este diferencial a añadir al tipo de referencia para determinar el tipo aplicable para el cálculo del valor de mercado.

<sup>34</sup> Este espacio se completará indicando que el concepto es el de "subrogación" si no hay novación de condiciones financieras. En el supuesto de que exista novación de condiciones financieras se indicará "subrogación y novación".

<sup>35</sup> Este espacio se completará indicando que el concepto es el de "subrogación" si no hay novación de condiciones financieras. En el supuesto de que exista novación de condiciones financieras se indicará "subrogación y novación".

<sup>36</sup> Este espacio se completará indicando que el concepto es el de "subrogación" si no hay novación de condiciones financieras. En el supuesto de que exista novación de condiciones financieras se indicará "subrogación y novación".



## **8. IMPUESTOS DERIVADOS DE LA**

37

### **❖ [Para el caso de que la PARTE PRESTATARIA tenga la condición de consumidor]:**

#### **A) Serán de cuenta y a cargo de UNICAJA BANCO:**

Los impuestos que se devenguen como consecuencia de la operación documentada en la presente escritura o del otorgamiento de esta o su eventual modificación, siempre que corresponda a UNICAJA BANCO la condición de sujeto pasivo del impuesto de que se trate.

#### **B) Serán de cuenta y a cargo de la PARTE PRESTATARIA:-----**

Los impuestos que se devenguen como consecuencia de la operación documentada en la presente escritura o del otorgamiento de esta, su eventual modificación o, en su día, los correspondientes a la cancelación de la hipoteca, siempre que corresponda a la PARTE PRESTATARIA la condición de sujeto pasivo del impuesto de que se trate, y, en tal caso, también correrán a cargo de la PARTE PRESTATARIA los gastos de gestoría que se originen por estos conceptos.

A efectos aclaratorios, se hace constar que los impuestos, contribuciones, arbitrios y gastos de toda clase que pesen sobre el inmueble que se hipoteca correrán a cargo del titular de dicho inmueble.

### **❖ [Para el caso de que la PARTE PRESTATARIA no tenga la condición de consumidor]:**

La PARTE PRESTATARIA soportará los impuestos que se devenguen como consecuencia del otorgamiento de esta escritura, su eventual modificación o, en su día, los correspondientes a la cancelación, así como los que puedan devengarse por la formalización de la operación documentada en esta escritura, con independencia de quién sea el sujeto pasivo de dichos impuestos; en particular (pero no exclusivamente), será de cuenta y a cargo de la PARTE PRESTATARIA el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, quedando UNICAJA BANCO autorizada a repercutir a la PARTE PRESTATARIA el importe que arroje la liquidación del impuesto correspondiente. En caso de que, habiendo soportado la PARTE PRESTATARIA dicha repercusión, la liquidación del impuesto de que se trate resultase posteriormente por cualquier motivo devuelta a UNICAJA BANCO como sujeto pasivo, el importe devuelto, así como sus posibles intereses e indemnizaciones, corresponderá a la PARTE PRESTATARIA.

A efectos aclaratorios, se hace constar que los impuestos, contribuciones, arbitrios y gastos de toda clase que pesen sobre el inmueble que se hipoteca correrán a cargo del titular de dicho inmueble.

## **9. INTERESES DE DEMORA.**

Las cantidades que, por cualquier concepto, no hayan sido abonadas a sus respectivos vencimientos devengarán, a favor de UNICAJA BANCO, S.A., en concepto de demora y por todo el tiempo que ésta dure, intereses al tipo nominal anual que resulte de incrementar en \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) <sup>38</sup> PUNTOS el tipo de interés ordinario aplicable en cada momento.

### **❖ [Para el caso de que el inmueble hipotecado sea de uso residencial]:**

No obstante lo anterior, los intereses de demora así devengados no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los intereses de demora se calcularán con arreglo a la misma fórmula de cálculo de los intereses ordinarios, devengándose a favor de UNICAJA BANCO, diariamente, y liquidándose en la fecha en que se efectúe su pago.

No obstante lo anterior, a efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE PRESTATARIA como de terceros, el tipo de interés de demora es el que, a tal efecto, se recoge en el pacto de constitución de hipoteca.

## **10. VENCIMIENTO ANTICIPADO EN CASO DE IMPAGO.**

No obstante el plazo pactado para la duración de este préstamo, la PARTE PRESTATARIA perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

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

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

i. Al tres por ciento (3%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas

<sup>37</sup> Este espacio se completará indicando que el concepto es el de "subrogación" si no hay novación de condiciones financieras. En el supuesto de que exista novación de condiciones financieras se indicará "subrogación y novación".

<sup>38</sup> En los casos en los que la PARTE PRESTATARIA sea una persona física y la garantía hipotecaria recaiga sobre un inmueble de uso residencial, este dato no será superior a "TRES (3)".

equivalgan al impago de doce (12) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que la PARTE PRESTATARIA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.

ii. Al siete por ciento (7%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince (15) meses.

c) Que UNICAJA BANCO haya requerido el pago a la PARTE PRESTATARIA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

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

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

UNICAJA BANCO podrá instar, mediante el ejercicio de las acciones que en Derecho le asistan, la declaración del vencimiento anticipado de este préstamo, con la consiguiente pérdida por la PARTE PRESTATARIA del beneficio del plazo del mismo, en los casos en que se hubiera incumplido cualquiera de las condiciones esenciales determinantes de la conformidad de UNICAJA BANCO con la concesión de este préstamo y con las condiciones en las que se concierta, de tal modo que, de no mediar las mismas, UNICAJA BANCO no habría estado en disposición de conceder este préstamo o no lo habría hecho en las condiciones de importe, plazo y tipo de interés en las que se concierta; concretamente, en los siguientes casos:

1.- Incremento acreditado de la relación entre el importe del préstamo y el valor de dicho bien (ratio "loan to value") por encima del ciento veinte (120), cuando la PARTE PRESTATARIA no hubiera constituido inmediatamente nuevas garantías del préstamo igualmente seguras.

2.- Afección a cualquier actividad profesional o empresarial los bienes gravados en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este préstamo, cuando al tiempo de constitución de dicha garantía no se encontrasen afectos a tal actividad ni fuera previsible que fueran a estarlo, salvo que la PARTE HIPOTECANTE tenga la condición de consumidor.

3.- No destinarse el importe del préstamo a la finalidad para la que fue concedido.

4.- Si, inscrita la presente escritura, se acreditase que la finca objeto de hipoteca se encuentra gravada con otras cargas preferentes a la aquí constituida y que no constaran en la información registral solicitada con ocasión de la formalización de esta escritura, siempre que, con cargo al saldo de la CUENTA DE PAGO o en aplicación de la cláusula "COMPENSACIÓN" –cargos estos para los que UNICAJA BANCO queda expresamente autorizada -, no se pudieran hacer efectivos los importes de cuantos débitos graven con carga real la finca hipotecada, solicitando y obteniendo las oportunas cartas de pago y cancelaciones.

5.- Si la PARTE PRESTATARIA o sus FIADORES o GARANTES hubiesen falsificado u ocultado conscientemente información requerida para evaluar su solvencia.

6.- Si, de ser persona jurídica cualquiera de las personas que constituyen la PARTE PRESTATARIA o que actúen como FIADORES o GARANTES, se produjese una alteración de cualquier tipo en la composición de su capital social con independencia del título por el que se haya producido dicha alteración; todo ello salvo que se ofrezcan nuevas garantías, a satisfacción de UNICAJA BANCO, del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

7.- Asimismo, cuando se produzca una sensible disminución del patrimonio de la PARTE PRESTATARIA o de sus FIADORES o GARANTES, en cuantía tal que disminuya la solvencia de aquellos, al menos, en un 15% sobre el valor tenido en cuenta en la concesión de esta operación; y siempre y cuando no se ofrezcan nuevas garantías, a satisfacción de UNICAJA BANCO, del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato.

## **12. DOMICILIO DE PAGO.**

El pago del principal, de los intereses, las comisiones, los gastos y cualquier otra obligación dineraria a cargo de la PARTE PRESTATARIA de este préstamo, tendrá lugar en el domicilio de UNICAJA BANCO, concretamente en la cuenta número \_\_\_\_\_ (también referida como CUENTA DE PAGO) que está abierta a nombre de la parte prestataria en UNICAJA BANCO, en la cual la PARTE PRESTATARIA se obliga a mantener saldo suficiente para atender el cumplimiento de estos pagos.

### **13. COMPENSACIÓN.**

En caso de demora en el pago de cualquiera de las cantidades debidas por razón de este contrato, la PARTE PRESTATARIA y los FIADORES facultan a UNICAJA BANCO para retener, disponer y aplicar al pago de las mismas, los saldos de las cuentas corrientes, libretas de ahorro, imposiciones a plazo fijo, participaciones de fondos de inversión mobiliaria, certificados de depósito, o cualquier otra clase de depósito en efectivo o en valores que figuren a sus respectivos nombres en UNICAJA BANCO -cualquiera que sea la moneda en que estén denominados-, disponiendo de los saldos de cuentas, reembolsando participaciones o vendiendo valores y bienes depositados, para aplicarlos al pago de las sumas adeudadas, conforme al orden de imputación de pagos pactado en esta escritura. Las actuaciones previstas en el párrafo anterior podrán realizarse aunque la titularidad de cualquiera de los activos tenga carácter solidario o indistinto con terceras personas.

### **14. HIPOTECA.**

El préstamo al que se refieren estas cláusulas está garantizado por hipoteca sobre la finca descrita en los expositivos, haciendo las partes constar que la presente novación modificativa del préstamo **no afecta** a la responsabilidad hipotecaria de dicha finca en virtud de la referida hipoteca, que se mantiene en los términos en los que está inscrita en el Registro de la Propiedad, según la información registral obtenida por el Sr. Notario con anterioridad a este otorgamiento y que queda incorporada a la presente escritura. Asimismo, en caso de que la titularidad de la finca que se hipoteca sea por partes indivisas, las partes ratifican que el gravamen al que se refiere esta cláusula constituye una sola hipoteca conforme a lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

### **15. EXTENSIÓN.**

Las partes hacen constar que la hipoteca se extiende a lo que determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y el artículo 215 del Reglamento Hipotecario y, además, por acuerdo expreso de las partes, a:

- 1) los frutos, así como a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada; y
- 2) a las nuevas construcciones existentes en la finca hipotecada aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva, así como a las edificaciones que en el futuro pudieran construirse sobre dicha finca, salvo las que fuesen costeadas por un tercero;

con respeto en todo caso a lo establecido en los artículos 112 y 113 de la referida Ley Hipotecaria.

No se extenderá sin embargo la hipoteca a los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.

### **16. EJECUCIÓN JUDICIAL.**

Sin perjuicio de la acción personal o de cualquier otra que proceda, UNICAJA BANCO podrá utilizar, para la efectividad de sus derechos, el procedimiento de ejecución establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A efectos de este procedimiento, las partes convienen:

- 1).- Que las partes tasan en \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€) el precio de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, siendo dicho precio el mismo que fue fijado, a estos efectos, en la escritura de constitución de hipoteca y que ya figura inscrito en el Registro de la Propiedad.
- 2).- Que la PARTE PRESTATARIA fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada.
- 3).- Que UNICAJA BANCO puede pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca hipotecada, y que, en este caso, 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.
- 4).- Y que, sin perjuicio de la liquidez de la deuda derivada de este contrato de préstamo, la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en la certificación que expida al efecto UNICAJA BANCO, acompañada del documento fehaciente en que conste que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes en este título ejecutivo y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta a la PARTE PRESTATARIA.

❖ **[En los casos en los que el inmueble hipotecado tenga la condición de vivienda habitual]:**  
La PARTE HIPOTECANTE manifiesta que el inmueble hipotecado constituye su vivienda habitual.

❖ **[En los casos en los que el inmueble hipotecado no tenga la condición de vivienda habitual]:**  
La PARTE HIPOTECANTE manifiesta que el inmueble hipotecado NO constituye su vivienda habitual.

Si en el momento de la ejecución el inmueble hipotecado tiene la condición de vivienda habitual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

A todos los efectos, y en particular a los previstos en el artículo 68.2 de la Ley Concursal, equivaldrá al ejercicio de acciones en reclamación de pago el inicio de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial, así como la compensación por la que UNICAJA BANCO haya procedido a la satisfacción de su derecho de crédito derivado de esta escritura.

## **17. EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.**

Además de los procedimientos judiciales que se mencionan en la cláusula anterior, podrá también UNICAJA BANCO reclamar las cantidades que se le adeuden acudiendo al procedimiento de ejecución extrajudicial que regula el Reglamento Hipotecario.

A efectos del indicado procedimiento, convienen las partes:

- 1).- Que las partes tasan en \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€) el precio de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, siendo dicho precio el mismo que fue fijado, a estos efectos, en la escritura de constitución de hipoteca y que ya figura inscrito en el Registro de la Propiedad.
- 2).- Que la parte prestataria fija como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones el pactado en esta escritura para el procedimiento de ejecución judicial.
- 3).- Y designar a la propia UNICAJA BANCO- o a la persona que en el momento de iniciar este procedimiento de ejecución extrajudicial se haya establecido en la normativa aplicable a este tipo de ejecuciones- para que, en representación del hipotecante, pueda otorgar en su día, representada por persona con poder bastante, la correspondiente escritura de venta de la finca.
- 4).- Las partes pactan que, conforme a lo dispuesto en el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, solo podrá ejercitarse la acción hipotecaria mediante la venta extrajudicial de los bienes hipotecados, en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

❖ **[En los casos en los que el inmueble hipotecado tenga la condición de vivienda habitual]:**  
La PARTE HIPOTECANTE manifiesta que el inmueble hipotecado constituye su vivienda habitual.

❖ **[En los casos en los que el inmueble hipotecado no tenga la condición de vivienda habitual]:**  
La PARTE HIPOTECANTE manifiesta que el inmueble hipotecado NO constituye su vivienda habitual.

## **18. OBLIGACIONES SOLIDARIAS.**

Todas las obligaciones contraídas en esta escritura por la PARTE PRESTATARIA, caso de estar esta constituida por más de una persona, son solidarias.

❖ **[Para los casos en los que se haya pactado la constitución de garantía de afianzamiento:]**

## **19. AFIANZAMIENTO.**

Presentes en este otorgamiento DON/DOÑA \_\_\_\_\_ y DON/DOÑA \_\_\_\_\_ (referidos también en esta escritura como FIADORES), garantizan ante UNICAJA BANCO el total cumplimiento de las obligaciones de pago que la PARTE PRESTATARIA contrae en esta escritura y en sus mismos términos y condiciones.

Los FIADORES quedan facultados para solicitar de UNICAJA BANCO, durante la vigencia del presente contrato, las posiciones contables y saldo que presente el préstamo, a lo que la PARTE PRESTATARIA autoriza expresamente.

## **20. CARÁCTER SOLIDARIO DEL AFIANZAMIENTO.**

Las partes, y en particular, el FIADOR o los FIADORES, otorgan carácter SOLIDARIO al afianzamiento que se constituye en garantía de este préstamo, de tal modo que los FIADORES garantizan SOLIDARIAMENTE con la PARTE PRESTATARIA (y, en caso de ser más de un FIADOR, también SOLIDARIAMENTE los FIADORES entre sí), ante UNICAJA BANCO, el total cumplimiento de las obligaciones de pago que la PARTE PRESTATARIA contrae en esta escritura y en sus mismos términos y condiciones.

Los FIADORES, por tanto, RENUNCIAN EXPRESAMENTE, en razón a la más completa solidaridad, A LOS BENEFICIOS DE ORDEN Y DE EXCUSIÓN, así como, de ser más de un FIADOR, al BENEFICIO DE DIVISIÓN, lo que implica que aceptan que UNICAJA BANCO, para ejercitar las acciones que en Derecho le asistan en reclamación del pago de las cantidades que le correspondan en virtud de este préstamo, pueda dirigirse conjunta o separadamente contra cualquiera de los FIADORES, y sin necesidad de exigir previamente dicho pago a la PARTE PRESTATARIA ni de perseguir y agotar previamente los bienes de esta última para obtener el pago de la deuda.

En el mismo sentido, los FIADORES, de ser varios, convienen entre sí que cualquiera de ellos podrá pagar a UNICAJA BANCO sin necesidad de previa demanda judicial y sin que ello sea obstáculo para que los FIADORES que hubieren pagado repercutan y reclamen a los demás FIADORES.

## **21. OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA, DE LA PARTE HIPOTECANTE Y DE LOS FIADORES.**

Serán obligaciones de la PARTE PRESTATARIA y de la PARTE HIPOTECANTE las siguientes:

1.- No afectar a una actividad profesional o empresarial los bienes gravados en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este préstamo, cuando al tiempo de constitución de dicha garantía no se encontrasen afectos a tal actividad, salvo que la PARTE HIPOTECANTE tenga la condición de consumidor.

2.- Tener contratado sobre el inmueble objeto de la hipoteca, durante toda la vigencia del préstamo, un seguro de daños por cantidad que cubra su valor de tasación a efectos de seguro o, en su defecto, el "valor de reposición" o "valor a nuevo" reflejado en el certificado de tasación del inmueble, consintiendo la PARTE PRESTATARIA, si no lo hiciese, para que lo efectúe UNICAJA BANCO por cuenta de ella. El pago de las primas derivadas del seguro correrá a cargo de la PARTE PRESTATARIA, quien se obliga a mantenerse al día en el pago de las mismas durante toda la vigencia del préstamo. En la póliza en la que se formalice el seguro se incluirán las siguientes previsiones:

a).- La cláusula de cesión de indemnización a UNICAJA BANCO, en caso de siniestro, hasta donde alcance, para el reintegro de lo que en aquel momento se le adeude por razón del préstamo.

b).- El compromiso de la Compañía Aseguradora de informar a UNICAJA BANCO sobre el impago de las primas devengadas por la póliza del seguro.

c).- No se abonará cantidad alguna por la Compañía Aseguradora sin el consentimiento de UNICAJA BANCO.

d).- La obligación del asegurado de notificar a UNICAJA BANCO cualquier contingencia que pueda determinar la interrupción del seguro.

e).- La prohibición de hacer reducción del capital asegurado y riesgos cubiertos sin la previa conformidad de UNICAJA BANCO.

3.- Presentar a UNICAJA BANCO los recibos que justifiquen estar al corriente en el pago de contribuciones, impuestos, arbitrios y gastos correspondientes al bien hipotecado que tengan preferencia legal de cobro sobre UNICAJA BANCO, y el recibo del seguro de daños vigente de dicha finca, así como la demostración documental del Ayuntamiento correspondiente de no tener afección alguna por exacciones municipales.

4.- Cuidar diligentemente de lo hipotecado, haciendo las obras y reparaciones necesarias para el uso según su destino. La PARTE HIPOTECANTE pondrá cualquier menoscabo que experimentase el bien hipotecado en conocimiento de UNICAJA BANCO en el término de un mes, y le facilitará el acceso para inspeccionar su estado siempre que razonablemente así lo requiera UNICAJA BANCO.

La PARTE PRESTATARIA y sus FIADORES se obligan a facilitar a UNICAJA BANCO, a requerimiento de esta y en el término de quince (15) días, la siguiente documentación que razonablemente pueda pedir para comprobar el cumplimiento de la finalidad de esta operación y prever su desenvolvimiento:

1.- Información acreditativa del cumplimiento de la finalidad del presente préstamo.

2.- Cuentas anuales e informe de gestión, auditadas, caso de venir obligados a ello, en el caso de ser personas jurídicas o declaración de bienes caso de ser personas físicas.

3.- Cualquier otra documentación relativa a su situación económica, patrimonial o contable y, en particular, justificación del cumplimiento de sus obligaciones de naturaleza tributaria, de Seguridad Social o laborales.

## **22. NOTIFICACIONES, REQUERIMIENTOS Y COMUNICACIONES.**

La PARTE PRESTATARIA, los FIADORES y los GARANTES aceptan que las notificaciones, requerimientos y comunicaciones a que diese lugar el presente contrato, incluida la notificación del saldo deudor que, a efectos de ejecución, se recoge en la Ley de Enjuiciamiento Civil, puedan llevarse a cabo mediante correo certificado con acuse de recibo, telegrama, burofax, correo electrónico, mensajería móvil (SMS o similar) o cualquier otro medio que acredite su recepción.

A estos efectos, se consideran como domicilios de la PARTE PRESTATARIA, de los FIADORES y de los GARANTES, las direcciones postales, las direcciones de correo electrónico y los números de teléfono móvil que cada uno de ellos ha facilitado al inicio de esta escritura aceptando las notificaciones que se efectúen en dichos domicilios aun cuando no hayan sido entendidas con ellos, salvo que con anterioridad hayan notificado fehacientemente a UNICAJA BANCO un nuevo domicilio a estos efectos.

## **23. APODERAMIENTO.**

La PARTE PRESTATARIA, la PARTE HIPOTECANTE, los FIADORES y demás GARANTES apoderan expresa e irrevocablemente a UNICAJA BANCO, para que pueda:

- 1).- Otorgar cuantos documentos públicos y privados, subsanatorios, aclaratorios, rectificatorios o complementarios, en relación a la presente escritura, sean necesarios a fin de que la misma pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- 2).- Solicitar, en cualquier momento, copias autorizadas, totales o parciales, del presente documento, y, en su caso, de los documentos a que se refiere el apartado 1) de esta cláusula, prestando su consentimiento a que aquéllas tengan carácter ejecutivo, y así se haga constar por el Notario autorizante en el pie y nota de su expedición.
- 3).- Dirigirse directamente contra los obligados al pago de indemnizaciones, incluso procedentes de expropiación forzosa, debidas por razón de lo hipotecado, cobrando su importe y aplicándolo al pago de las obligaciones de la parte prestataria derivadas en este contrato.

## **24. CESIÓN DEL CRÉDITO.**

UNICAJA BANCO podrá ceder a favor de tercero el crédito hipotecario derivado de lo pactado en esta escritura.

## **25. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.**

El tratamiento de los datos personales facilitados por el/los interviniente/s, personas físicas, se regula en el documento que contiene la información relativa al tratamiento de datos personales suscrito con anterioridad a la firma de este contrato por dicho/s interviniente/s. El/los intervinientes disponen de la información básica relativa al tratamiento de sus datos personales en el documento entregado antes referido.

Sin perjuicio de lo anterior, el/los interviniente/s pueden consultar más información sobre protección de datos personales en el enlace [www.unicajabanco.es](http://www.unicajabanco.es) o en soporte papel, previa solicitud, en cualquier oficina de UNICAJA BANCO.

El/los interviniente/s pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación al tratamiento y portabilidad, así como a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, mediante escrito dirigido a la Oficina de Atención al Cliente de UNICAJA BANCO, situada en Avenida de Andalucía, 10-12, Málaga (CP: 29007) o mediante correo electrónico enviado a la dirección [atencion.al.cliente@unicaja.es](mailto:atencion.al.cliente@unicaja.es).