

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

PROMOTOR A TIPO VARIABLE SUJETO A LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO,

REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO¹

NÚMERO

En _____, a ____ de _____ de _____.

Ante mí, _____

COMPARECEN

INTERVIENEN

EXPONEN

I. Que _____ ha solicitado a UNICAJA BANCO, S.A., un préstamo con garantía hipotecaria, por una cuantía de _____ Euros, con destino a financiar un proyecto de construcción de edificio sobre la/s finca/s que se hipoteca/n en esta escritura, descrita/s en la estipulación Octava "Garantía Hipotecaria", para posterior transmisión de los predios integrantes del edificio resultante con posible subrogación de los distintos adquirentes de dichos predios en el préstamo correspondiente; préstamo que le ha

¹ 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.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

sido concedido en atención al concreto proyecto a financiar, a la tasación efectuada del mismo, a la documentación aportada, las garantías ofrecidas y demás obligaciones y compromisos asumidos en esta escritura.

II. Que _____ está/n interesado/s en garantizar mediante la constitución de fianza personal, las obligaciones que se derivan del presente préstamo en los términos previstos en la estipulación _____ de esta escritura.

III.- Que con carácter previo, con fecha ___ de _____ de _____ y número de protocolo _____, se ha otorgado por el Notario que autoriza la presente escritura, el acta notarial exigida la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, constatando el cumplimiento por la prestamista de las obligaciones de entrega de documentación precontractual y verificación de los plazos de entrega exigidos por el artículo 14.1 de dicha ley, así como la prestación por parte del Notario otorgante del asesoramiento presencial exigido por la referida ley.

IV.- Las cláusulas contractuales utilizadas en el presente contrato de préstamo se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación con el Código Identificador número: _____.

V.- Que la parte prestataria, y en su caso, los fiadores y/o hipotecantes no deudores, reconoce/n que las condiciones recogidas en esta escritura recogen las ofertadas por la prestamista en la Ficha Europea de Información Normalizada

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

(FEIN) que le/s fue entregada previamente, las cuales acepta expresamente mediante la firma de esta escritura.

Expuesto lo anterior, los comparecientes, según intervienen, formalizan dicho préstamo con garantía hipotecaria, bajo la modalidad de préstamo promotor, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: CAPITAL DEL PRESTAMO

UNICAJA BANCO, S.A., (en adelante, también, la ENTIDAD) concede a _____ (en adelante, también, la PARTE PRESTATARIA) un préstamo por importe de _____ EUROS (_____, _ EUROS) de principal, con el destino señalado en la Exposición, cuyo total importe ha sido entregado a la PARTE PRESTATARIA con anterioridad a este acto, la cual confiesa haberlo recibido a su entera satisfacción, conforme a lo reseñado en la estipulación Primera Bis de esta escritura.

Se conviene expresamente la división sucesiva del préstamo en tantos préstamos como predios constituyen su garantía conforme a la presente escritura, o en su caso, conforme resulte de la distribución de responsabilidades hipotecarias que en su momento se efectuará sobre los predios independientes que resulten de la división horizontal del edificio; división del préstamo que se producirá, una vez terminada la construcción y otorgada e inscrita en el Registro de la Propiedad el acta notarial de fin de obra, a medida que se **vayan** otorgando e inscribiendo las transmisiones

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

respectivas de cada uno de los predios con subrogación de los adquirentes en las responsabilidades hipotecarias correspondientes al predio adquirido y demás cláusulas reales y obligacionales pactadas en esta escritura de préstamo, siempre que la ENTIDAD haya prestado su conformidad a la correspondiente subrogación, y sin perjuicio, en su caso, de eventuales novaciones de condiciones acordadas por la ENTIDAD y el adquirente subrogado. La respectiva cuantía de cada préstamo por principal será igual a la responsabilidad hipotecaria que por tal concepto de principal se fija para cada predio en este instrumento o, en su caso, resulte fijada en su momento, tras haber sido otorgada la división horizontal, entre los predios independientes resultantes y su garantía total hipotecaria será la que en esta escritura respectivamente se les asigna, o les sea asignada en su momento tras haber sido otorgada la división horizontal.

PRIMERA BIS: CUENTA ESPECIAL

La PARTE PRESTATARIA ingresa y deposita el importe del préstamo recibido en una cuenta especial abierta a su nombre en la Sucursal de _____ de la ENTIDAD con el número _____ cuyo saldo queda afecto exclusivamente a asegurar la finalidad pactada en esta escritura y la suficiencia legal y económica de la garantía hipotecaria constituida.

La disposición del saldo de la cuenta especial por la PARTE PRESTATARIA requerirá el cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan:

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

1. Presentar y entregar a la ENTIDAD la primera copia de esta escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Entregar a la ENTIDAD certificación registral librada con posterioridad a la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad, acreditativa de que no existen sobre la/s finca/s hipotecadas cargas o gravámenes anteriores o preferentes a la hipoteca aquí constituida, que no hubiesen sido mencionados en esta escritura.

Si por cualquier causa no imputable a la ENTIDAD no fueran entregados los documentos aludidos en los puntos 1. y 2. anteriores en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la firma de esta escritura, la ENTIDAD queda facultada para cancelar este depósito, destinando su importe a reintegrarse del capital prestado, sin perjuicio de exigir a la PARTE PRESTATARIA el pago, en su caso, de los gastos que se hubieran causado más los intereses y comisiones que se hubieran devengado por las disponibilidades efectuadas.

3. Asimismo, no se podrá hacer ninguna disposición de la cuenta especial hasta que la PARTE PRESTATARIA acredite a la ENTIDAD la obtención de la oportuna licencia de obras para realizar el proyecto que se financia, que es el que ha tenido en cuenta la sociedad tasadora para emitir el certificado de tasación incorporado a esta escritura, y aporte la documentación que acredite la suscripción del seguro "todo riesgo construcción" exigido en la estipulación Duodécima, así como la contratación de los servicios de una entidad de control de calidad de la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

edificación que efectúe el control técnico del proyecto y de una empresa homologada para llevar a cabo la realización del estudio geotécnico del suelo, que resultan necesarios para la solicitud del seguro decenal a que hace referencia el artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Una vez transcurridos seis meses desde la fecha de esta escritura o, en su caso, a partir del momento anterior en que las obras alcanzaren un porcentaje de ejecución del 50%, para disponer del saldo de la cuenta especial se requerirá, además, que la PARTE PRESTATARIA haya aportado una copia de la póliza provisional del seguro decenal y el resguardo del pago realizado a la aseguradora. No obstante, si en la fecha de esta escritura las obras ya estuviesen iniciadas con un porcentaje de ejecución igual o superior al anteriormente referido, la ENTIDAD podrá exigir la constancia de la emisión de la citada póliza provisional como condición previa para disponer de los fondos concedidos, sin perjuicio de las demás condiciones de disposición pactadas. Al fin de obra, la PARTE PRESTATARIA deberá aportar a la ENTIDAD copia de la póliza del seguro decenal con las condiciones definitivas o certificado de la compañía aseguradora acreditativo de la entrada en vigor de dicho seguro así como acreditar la suscripción de cualquier otra garantía exigida por la normativa en vigor en cada momento.

Además de lo señalado, la ENTIDAD podrá exigir previamente a efectuar cualquier disposición la acreditación de la suscripción por la PARTE PRESTATARIA de la garantía exigida por la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación cuando la PARTE PRESTATARIA pretenda, durante la construcción, obtener de los adquirentes de las viviendas financiadas cantidades a cuenta del precio de adquisición.

4. Dada la naturaleza de la inversión a que están destinados los fondos concedidos, se conviene que, cumplidas las anteriores condiciones e iniciadas las obras, la PARTE PRESTATARIA podrá disponer de este depósito, hasta la cantidad de _____ EUROS (_____ EUROS), por las cantidades que, proporcionales al avance de la obra destino de la inversión, autorice la ENTIDAD; a tal fin, la PARTE PRESTATARIA deberá de presentar certificados de tasación acreditativos del avance de obra emitidos por sociedad de tasación de reconocida solvencia profesional, homologada e inscrita en el Registro Especial del Banco de España, los cuales habilitarán la disponibilidad del importe anteriormente señalado en idéntico porcentaje al certificado, así como aquellos documentos que la ENTIDAD pudiese requerir al objeto de que resulte acreditada la realización de la inversión y el destino de los importes.

El resto del importe correspondiente a cada uno de los predios entre los que se distribuyen las responsabilidades hipotecarias conforme a esta escritura, o en su caso, sobre los que en su momento se distribuyan las responsabilidades hipotecarias atribuidas a las fincas hipotecadas conforme a esta escritura, será dispuesto conforme se acredite la transmisión de los mismos (ya sea con subrogación de los adquirentes a los que la ENTIDAD de

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

su conformidad, o sin subrogación, y en este último, caso previa cancelación de la deuda correspondiente al predio transmitido), una vez otorgada la pertinente escritura de división horizontal y acreditada la terminación de las obras por medio del acta notarial de fin de obra y certificado de tasación emitido conforme norma ECO/805/2003, del Ministerio de Economía en el que conste un grado de ejecución del avance de las obras del cien por cien.

Mientras el saldo de la cuenta especial no haya sido dispuesto en su totalidad, la ENTIDAD queda facultada para, en caso de que la PARTE PRESTATARIA incurra en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en la estipulación Duodécima de esta escritura, suspender cualquier disposición de la cuenta especial solicitada por la PARTE PRESTATARIA de forma temporal o definitiva, en función del supuesto acaecido, pudiendo la ENTIDAD, en aquellos casos en que se considere definitiva, aplicar los saldos no dispuestos de la cuenta especial al reembolso del préstamo, hasta donde alcance.

Igualmente podrá denegar la ENTIDAD de forma definitiva nuevas disposiciones de la cuenta especial: i) Si se comprobare falseamiento de los datos o en los documentos aportados por la PARTE PRESTATARIA y/o, en su caso, el fiador/es, que hayan servido de base para la concesión de este préstamo o se haya comprometido a aportar durante su vigencia y ii) En caso de disolución, fusión, escisión, transformación o cualesquiera modificaciones societarias que experimente la PARTE PRESTATARIA, o si ésta introdujera cambios significativos en la naturaleza de sus

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

actividades o en su objeto social, o si se produjesen cambios en la actual titularidad del capital social que implicasen un cambio de control en la PARTE PRESTATARIA, sin el consentimiento expreso de la ENTIDAD.

La ENTIDAD podrá permitir disposiciones de la cuenta especial aún no habiéndose cumplido totalmente las condiciones y requisitos establecidos con anterioridad.

Por los saldos existentes en esta cuenta especial, la ENTIDAD no abonará interés ni remuneración alguna a la PARTE PRESTATARIA. Por otra parte, los saldos existentes en la cuenta especial no se computarán a efectos del devengo de intereses.

En el caso en que así lo solicite la ENTIDAD, la PARTE PRESTATARIA se obliga a instrumentar en acta notarial las disposiciones de la cuenta especial siendo los gastos y tributos derivados de su otorgamiento a cargo de la PARTE PRESTATARIA.

Los derechos de la PARTE PRESTATARIA sobre las cantidades que figuren en la cuenta especial no podrán ser cedidos o transferidos a terceras personas sin el consentimiento expreso de la ENTIDAD.

Las disposiciones de la cuenta especial se abonarán en la cuenta corriente abierta a nombre de la PARTE PRESTATARIA con el número IBAN ES _____ en la Oficina de _____ de la ENTIDAD.

Cada apunte contable representativo del abono de cada disposición en la citada cuenta supone la más eficaz carta de pago que en derecho procede y reconocimiento por la PARTE PRESTATARIA de la entrega del importe dispuesto.

Una vez concluido el período de carencia pactado en esta

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

escritura, los saldos de la cuenta especial que por cualquier motivo no hubieren sido dispuestos, podrán ser aplicados por la ENTIDAD a amortizar el principal del préstamo.

Para acreditar en su día los movimientos habidos en esta cuenta especial, bastará una certificación extendida por la ENTIDAD en la que se indiquen los mismos.

(CUANDO EL SISTEMA DE DISPOSICIÓN NO SEA EL PREVISTO EN LOS PARRAFOS ANTERIORES HABRÁ QUE AJUSTARLO A LOS TERMINOS EN QUE SE PACTE CON LA PARTE PRESTATARIA LA DISPOSICION)

SEGUNDA: PLAZO Y AMORTIZACIÓN

El plazo del préstamo es de _____ MESES contados a partir de la fecha del otorgamiento de esta escritura.

Del indicado plazo, los primeros _____ MESES serán de carencia y durante ésta la PARTE PRESTATARIA únicamente vendrá obligada a satisfacer los intereses devengados por las cantidades dispuestas y no amortizadas, al tipo vigente en cada momento, según lo determinado en esta escritura, que se liquidarán y habrán de pagarse por _____ vencidos contados de fecha a fecha a partir del día de hoy.

No obstante, este período de carencia concluirá anticipadamente, respecto a los adquirentes subrogados, en el momento de producirse la transmisión con subrogación, en escritura pública, de los predios entre los que se distribuyen las responsabilidades hipotecarias conforme a esta escritura o entre los que, en su momento se distribuyan, una vez haya sido otorgada la oportuna

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

división horizontal, siempre que la subrogación haya sido consentida por la ENTIDAD, entrando en periodo de amortización.

Una vez terminado el periodo de carencia, comenzará el período de amortización, que se extenderá durante el resto del plazo pactado, y durante el cual la PARTE PRESTATARIA devolverá el importe del préstamo junto con sus intereses al tipo vigente en cada momento, mediante reembolso de _____ (___) cuotas mixtas comprensivas de capital e intereses, que habrán de pagarse por **mensualidades** vencidas contadas de fecha a fecha a partir de la fecha de terminación del período de carencia.

El importe de las cuotas se verá alterado cuando, de conformidad con lo pactado en la estipulación siguiente, exista variación del tipo de interés aplicable.

El cálculo de las cuotas se efectuará con arreglo a la fórmula matemática incorporada como anexo a esta escritura.

Amortización anticipada voluntaria

La PARTE PRESTATARIA podrá efectuar, en cualquier momento durante la vigencia del préstamo, reembolsos anticipados parciales del capital del préstamo, siempre que la cuenta de préstamo se encuentre al corriente. En caso contrario, los importes destinados a la amortización anticipada habrán de aplicarse a satisfacer en primer lugar las cantidades vencidas pendientes de pago.

Dichas entregas, de las que no se podrá volver a disponer, dejarán de devengar intereses a partir del día siguiente hábil de haberlas efectuado.

La PARTE PRESTATARIA podrá optar por darle a cada entrega

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

anticipada alguno de los siguientes destinos alternativos:

a) Mantener la misma fecha de vencimiento, con reajuste de la cuota periódica pactada.

b) Mantener la misma fecha de vencimiento, generando carencia, durante cuyo periodo la PARTE PRESTATARIA solo vendrá obligada a satisfacer intereses con la periodicidad convenida en este contrato, volviendo a devengarse, una vez concluida tal carencia, cuotas similares a las que inicialmente se han convenido.

Los intereses devengados por los importes amortizados se liquidarán dentro de la primera cuota que corresponda satisfacer tras la amortización anticipada parcial efectuada.

Asimismo, la PARTE PRESTATARIA tendrá la facultad de amortizar anticipadamente de forma total el préstamo en cualquier momento, a cuyo efecto habrá de satisfacer la totalidad del principal pendiente y los intereses devengados desde la última liquidación practicada, además de las cuotas vencidas y no pagadas, si las hubiere.

Los adquirentes subrogados igualmente podrán realizar en cualquier momento, durante su vigencia, amortizaciones anticipadas totales o parciales en sus correspondientes préstamos, pudiendo optar además de por cualquiera de los destinos reseñados en los apartados a) y b) anteriores, por mantener la cuota periódica adelantando el vencimiento.

La PARTE PRESTATARIA y/o los adquirentes subrogados deberán de satisfacer a la ENTIDAD la comisión o compensación que corresponda conforme a lo previsto en la estipulación Cuarta de esta

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

escritura.

TERCERA: INTERESES ORDINARIOS.

Durante los primeros _____ MESES a contar desde la fecha de esta escritura, las cantidades dispuestas y no amortizadas devengarán a favor de la ENTIDAD un interés nominal anual del __, __ %.

OPCIÓN 1

Los intereses se liquidarán y habrán de ser satisfechos por _____ vencidos contados desde la fecha de otorgamiento de esta escritura. Junto con los intereses se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando corresponda conforme a lo determinado en la estipulación anterior.

OPCIÓN 2

Durante el período de carencia señalado en la estipulación anterior, los intereses se liquidarán y habrán de ser satisfechos por _____ vencidos contados desde la fecha de otorgamiento de esta escritura. Durante el plazo restante (período de amortización) los intereses se liquidarán y habrán de ser satisfechos por _____ vencidos contados desde la fecha en que finalice el período de carencia. Junto con los intereses se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando corresponda conforme a lo determinado en la estipulación anterior.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Transcurrido el período inicial a tipo fijo anteriormente indicado, el capital pendiente de reembolso devengará el interés nominal anual variable, al alza o a la baja, que resulte según las reglas establecidas en la estipulación Tercera Bis.

Para el cálculo de los intereses, que se devengarán diariamente desde la fecha de esta escritura, se tomará como base 365 días, considerando meses normalizados, siendo un mes normalizado igual a 365/12, En cada liquidación, el importe total de los intereses devengados se obtendrá aplicando la fórmula incorporada como anexo a esta escritura

TERCERA BIS.- TIPO DE INTERÉS VARIABLE

Transcurrido el período inicial a tipo fijo señalado en la estipulación anterior, y hasta el día de su vencimiento final, el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo será variable, revisándose _____, aplicándose a cada _____ como tipo de interés nominal anual el resultado de adicionar al tipo de interés de referencia reseñado a continuación, un **margen o diferencial** de __,__ **puntos porcentuales**, durante el período de carencia y de __,__ **puntos porcentuales**, a partir de la fecha en que finalice el período de carencia, respecto al principal que no haya sido objeto de subrogación por virtud de la transmisión de los predios sujetos a la garantía hipotecaria.

En cualquier caso, el último subperíodo de interés variable terminará el día del vencimiento final del préstamo, o en su caso,

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

de su amortización o vencimiento anticipado, aunque resultare de una duración inferior.

El **tipo de interés de referencia** se corresponde con el **EURIBOR A UN AÑO** del segundo mes inmediato anterior a la fecha de revisión, esto es, la fecha de inicio de cada respectivo _____ .

El EURIBOR A UN AÑO se define como 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.

Tipo de interés sustitutivo

Si por cualquier circunstancia el índice de referencia anteriormente indicado dejase de publicarse, será de aplicación el índice sustitutivo que en virtud de disposición normativa le sustituya, incrementado con el margen o diferencial anteriormente pactado.

En defecto de disposición normativa al efecto o si esta determinase que se aplique el índice de referencia sustitutivo pactado entre las partes, se aplicará como índice de referencia sustitutivo el "Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años" correspondiente al segundo mes inmediato anterior a la fecha de revisión.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

El "Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años" se define como la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años.

Al tipo de interés resultante de incrementar el índice sustitutivo con el diferencial pactado se le aplicará un ajuste calculado como la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del índice de referencia sustituido y el índice de referencia sustitutivo correspondiente a la última fecha de publicación del primero.

Si para algún período de interés no pudiera determinarse el tipo de interés aplicable conforme a lo previsto anteriormente, en dichos períodos se prorrogará el tipo de interés que estuviere vigente en el período de interés inmediato anterior.

La aplicación del índice de referencia sustitutivo cesará en la fecha en que finalice el período de interés en el que desaparezcan las circunstancias que hubiesen dado lugar a su aplicación, momento a partir del cual volverá a resultar de aplicación el índice de referencia principal.

Los referidos tipos de referencia, que poseen el carácter de tipos de referencia oficiales, se publican mensualmente en el Boletín Oficial del Estado y también estarán disponibles en la página electrónica del Banco de España, sin perjuicio de lo cual la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

ENTIDAD informará a la PARTE PRESTATARIA de cualquier modificación en el tipo de interés aplicable con una antelación de al menos quince días naturales a la fecha en que el nuevo tipo de interés resulte de aplicación, mediante comunicación al domicilio que consta en la comparecencia de esta escritura o por cualquier otro medio permitido por la normativa aplicable..

Si la PARTE PRESTATARIA no aceptase el nuevo tipo de interés, deberá de hacerlo saber a la ENTIDAD de modo fehaciente antes del inicio del nuevo período de interés, y proceder a reembolsar la totalidad de lo adeudado por todos los conceptos por razón del presente préstamo antes de que transcurra un mes desde el inicio del nuevo período de interés, liquidándose los días transcurridos dentro del nuevo período al último tipo de interés aplicado. En caso de no comunicar su negativa en el modo indicado, se entenderá que acepta el nuevo tipo, aplicándose éste desde el primer día del nuevo período de interés.

Adquirentes subrogados

Las concretas condiciones particulares relativas al tipo de interés ordinario aplicable a los préstamos correspondientes a cada adquirente subrogado serán las convenidas en los documentos otorgados a dichos efectos por la ENTIDAD y el adquirente subrogado respectivo en el momento en que la entidad, en su caso, acepte la subrogación. En algunos casos la ENTIDAD podrá ofertar condiciones más ventajosas en función de la vinculación comercial que mantenga el adquirente subrogado con la ENTIDAD por razón de la contratación de determinados productos y/o servicios con o a

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

través de la ENTIDAD.

No devengo de intereses negativos.

En el supuesto de que, de conformidad con lo establecido anteriormente, el tipo de interés aplicable para algún período _____ de intereses resultase inferior a cero (0), durante esos concretos períodos, no se devengarán intereses a cargo de la PARTE PRESTATARIA. Asimismo, la ENTIDAD no deberá satisfacer a la PARTE PRESTATARIA importe alguno por razón de dicha circunstancia.

A efectos exclusivamente hipotecarios el tipo de interés ordinario máximo se fija en el __, __% nominal anual.

CUARTA: COMISIONES

A) Comisión de apertura: La presente operación de préstamo devenga por una sola vez una comisión de apertura de _____ Euros, pagadera por la PARTE PRESTATARIA promotora en este acto, mediante el cargo de su importe en la cuenta señalada en la estipulación Séptima.

B) Comisión por subrogación: En todas las subrogaciones que se produzcan en el préstamo como consecuencia de la transmisión de los predios entre los que se distribuyen las responsabilidades hipotecarias en esta escritura o, en su caso, de los predios independientes sobre los que en su momento se distribuya la responsabilidad hipotecaria atribuida a la/s finca/s hipotecada/s, una vez otorgada la pertinente división horizontal, el correspondiente adquirente subrogado satisfará una comisión del ____ % sobre el capital subrogado, pagadera en el momento de la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

subrogación, sin perjuicio de que pueda existir acuerdo expreso entre la ENTIDAD y el adquirente subrogado en orden a aplicar condiciones más ventajosas, lo cual, en su caso, deberá quedar contemplado en la en los documentos otorgados a dichos efectos por las partes.

C) Comisión por amortización anticipada:

Si se produjere la amortización anticipada parcial o total del préstamo durante los ___ primeros años de vigencia del mismo y dicha amortización anticipada supusiese una pérdida financiera para la ENTIDAD, se devengará a favor de ésta una comisión equivalente al __,__ %, **en caso de amortización anticipada parcial y al __,__ % en caso de amortización anticipada total**, calculado sobre el capital amortizado anticipadamente, a satisfacer en el momento de efectuar la amortización, si bien dicho importe no podrá superar en ningún caso la pérdida financiera en que incurra la ENTIDAD.

La pérdida financiera 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 (o, si no la hubiese, hasta la fecha de su vencimiento) y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. Para el cálculo del valor

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

presente de mercado del préstamo, el tipo de interés de actualización vendrá dado por el valor del tipo de referencia que corresponda aplicar conforme a lo indicado en el siguiente párrafo incrementado con un diferencial de ____ puntos porcentuales.

A los efectos de dicho cálculo se considerarán tipos de referencia los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, que publica mensualmente el Banco de España en el B.O.E., aplicándose el que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la amortización anticipada hasta la próxima revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

La cuantía del diferencial se fija como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o, si no la hubiere, hasta la fecha de su vencimiento.

Cuando la amortización se produzca como consecuencia de subrogación acreedora de otra entidad de crédito dentro de los tres primeros años de vigencia del préstamo que suponga la aplicación durante el resto de vigencia del mismo de un tipo fijo en sustitución de un tipo variable, y dicha amortización supusiese una pérdida financiera para la ENTIDAD, se devengará a favor de ésta una comisión equivalente al **0,15 %** calculado sobre el capital amortizado anticipadamente, a satisfacer en el momento de efectuar la amortización, sin que dicho importe pueda superar en ningún caso la pérdida financiera que la amortización anticipada suponga

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

para la ENTIDAD.

D) Comisión por novación de tipo de interés: En caso de novación con sustitución del tipo de interés variable por otro fijo efectuada dentro de los tres primeros años de vigencia del préstamo, y ello supusiese una pérdida financiera para la ENTIDAD, se devengará a favor de ésta una comisión del **0,15 %** sobre el capital pendiente al tiempo en que se lleve a efecto la novación, sin que dicho importe pueda superar en ningún caso la pérdida financiera (calculada conforme lo establecido en el apartado anterior) que la novación suponga para la ENTIDAD, cargándose, en su caso, su importe en la cuenta vinculada al préstamo.

CUARTA BIS: TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAEVariable)

Se hace constar que la TAE del presente préstamo es el __,__ %.

La TAE se calcula de acuerdo con la fórmula matemática que figura en el Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

El cálculo de la TAE se realizará partiendo del supuesto de que el préstamo estará vigente durante el periodo de tiempo acordado y que las partes cumplirán sus obligaciones en las condiciones y en los plazos acordados en esta escritura. Su cálculo incluye los intereses, la comisión de apertura así como otros gastos que la PARTE PRESTATARIA deba satisfacer en relación con el presente contrato de préstamo, incluida la comisión de mantenimiento de la cuenta vinculada (_____ EUROS anuales). El importe de los

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

restantes gastos considerados se relaciona en la Estipulación Quinta.

No se han incluido en el cálculo los gastos de notaría, por no formar parte de la TAE ni los gastos que asume la ENTIDAD.

La TAE se calcula partiendo del supuesto que el tipo deudor y los gastos, aun cuando puedan sufrir modificaciones, se mantendrán sin cambios con respecto al nivel fijado en el momento de la celebración del contrato. Si se pactara un tipo de interés fijo para cierto período inicial, éste se tendrá en cuenta en el cálculo, pero únicamente durante dicho período inicial.

Por consiguiente, la TAE variará con las revisiones del tipo de interés e igualmente cuando los gastos a abonar periódicamente considerados a efectos de su cálculo variasen en el futuro.

QUINTA: GASTOS E IMPUESTOS

Los gastos e impuestos devengados por la formalización de la presente escritura de préstamo hipotecario serán asumidos por las partes en los siguientes términos:

A cargo de la PARTE PRESTATARIA:

a) Gastos de tasación y comprobación registral del inmueble/s hipotecado/s, realizados con carácter previo a la firma de esta escritura. Los gastos de tasación incluyen los gastos derivados de los sucesivos certificados actualizados a emitir por la sociedad tasadora conforme a lo previsto en la estipulación Primera Bis.

b) Aranceles notariales derivados del otorgamiento de la presente escritura, incluidos los relativos a la expedición de primera

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

copia con eficacia ejecutiva de esta escritura para la ENTIDAD y demás copias solicitadas conforme a la estipulación Decimoquinta.

c) Gastos registrales derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad

d) Gastos de gestoría por la tramitación de la escritura con la Notaría y ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos.

e) Gastos derivados de la conservación y del seguro de daños del inmueble/s hipotecado/s a que se refiere el apartado e) de la estipulación Duodécima.

f) Gastos incurridos por la expedición de copias solicitadas por la PARTE PRESTATARIA.

g) Gastos notariales y registrales derivados de la cancelación de la hipoteca, una vez cancelada la deuda derivada del presente préstamo, cuando sea solicitada por la PARTE PRESTATARIA.

Se indica a continuación el importe estimado de los gastos anteriormente relacionados, los cuales han sido considerados a efectos del cálculo de la TAE referida en la estipulación Cuarta Bis.

Tasación: _____Euros.

Nota simple registral: _____ Euros.

Seguro daños: _____ Euros anuales.

Gestoría: _____ Euros

Notaría: _____Euros

Registro de la Propiedad: _____ Euros

A cargo de la ENTIDAD:

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

El impuesto de Actos Jurídicos Documentados devengado por el otorgamiento de esta escritura, por resultar sujeto pasivo de acuerdo con la normativa tributaria en vigor.

REPERCUSIÓN A LA PARTE PRESTATARIA DE COSTES POR GESTIONES DE RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS VENCIDAS.

La ENTIDAD repercutirá a la PARTE PRESTARIA los costes que soporte por la gestión de la recuperación de cada posición/cuota vencida e impagada que le tenga que ser reclamada a fin de que proceda a la regularización de la situación de impago. La ENTIDAD informará con carácter previo al cargo de cualquier gasto de la existencia de la posición deudora, recordándole la necesidad de regularizar dicha posición y evitar los perjuicios que ello le podría llegar a suponer. Esta información podrá realizarse empleando distintos canales: envío de mensajes a través del servicio de banca electrónica, de la app de la ENTIDAD, correo electrónico, mensaje SMS a su teléfono móvil, cualquier notificación de correo postal, llamadas telefónicas, o mediante gestiones personalizadas llevadas a cabo por nuestras oficinas, reuniones, etc.

El adeudo de los gastos tiene por objeto resarcir a la ENTIDAD:

- (a) Los costes que soporta la ENTIDAD como consecuencia de los recursos empleados en las gestiones efectivas personalizadas de reclamación realizadas, necesarias para la recuperación de los importes impagados. (b) El servicio de advertirle y evitarle determinadas consecuencias perjudiciales para usted/es como son
- (i) incurrir en un mayor coste financiero, (ii) la posible

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

resolución del contrato con ejercicio de acciones judiciales y (iii) su inclusión en registros de solvencia que podría dificultar su acceso al crédito.

El coste de las gestiones de cobro por cualquier tipología de deuda impagada y que, en su caso, le será adeudado en la cuenta vinculada al presente préstamo, se reseña en el cuadro adjunto, sin perjuicio de la existencia de un umbral de deuda mínimo exento de su aplicación y de que el importe adeudado nunca será superior al de la deuda impagada. Dicho coste nunca se devengaría si la PARTE PRESTATARIA cumpliera con sus obligaciones de pago puntualmente.

En ningún caso la PARTE PRESTATARIA tendrá que pagar varias veces la misma cantidad en relación con una misma posición deudora.

IMPORTE DEUDORA (€)	POSICIÓN	IMPORTE GASTO (€)
Hasta 10,00		
De 10,01 a 15,00		
De 15,01 a 20,00		
De 20,01 a 25,00		
De 25,01 a 30,00		
De 30,01 a 35,00		
De 35,01 a 40,00		
De 40,01 a 45,00		
De 45,01 a 55,00		
Más de 55,01		

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

SEXTA: INTERESES DE DEMORA

En el supuesto de que la PARTE PRESTATARIA no satisficiese a sus respectivos vencimientos las cuotas derivadas del presente préstamo, se devengarán diariamente intereses de demora a un tipo de interés nominal anual resultante de incrementar en **TRES (3,00) puntos porcentuales** el tipo de interés ordinario vigente en cada momento, que serán liquidados en el momento de su pago, siendo la fórmula utilizada para su cálculo, la incorporada en Anexo a esta escritura.

A efectos exclusivamente hipotecarios el tipo de interés de demora máximo se fija en el _____ por ciento (____ %) nominal anual. __, __%.

Para los adquirentes subrogados cuyos préstamos se sitúen bajo el ámbito de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los intereses de demora se devengarán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán capitalizarse en ningún caso, salvo el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEXTA BIS: VENCIMIENTO ANTICIPADO

No obstante el plazo pactado, la ENTIDAD podrá dar por vencido anticipadamente, y por consiguiente resuelto, el presente préstamo y exigir el reembolso de cuantas cantidades vencidas o pendientes de vencer le fueran en ese momento debidas por la PARTE PRESTATARIA por principal, intereses o cualquier otro concepto, ejercitando en su caso las correspondientes acciones, si concurren

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

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:

- Al 3% de la cuantía del capital concedido si la mora se produjera dentro de la primera mitad de 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.

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

c) Que la ENTIDAD haya requerido de 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.

SEPTIMA: DOMICILIACION E IMPUTACIÓN DE PAGOS Y COMPENSACIÓN

Domiciliación de pagos

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Durante la vigencia del préstamo, la PARTE PRESTATARIA promotora designa y se obliga a mantener abierta a su nombre la cuenta número IBAN ES_____ de la Oficina de _____ y a mantenerla con los fondos suficientes en los respectivos vencimientos para que la ENTIDAD adeude el importe de los mismos, tanto por amortización, intereses, comisiones u otros gastos convenidos, para lo que ésta queda expresamente autorizada por la PARTE PRESTATARIA.

Para los supuestos en que exista subrogación de los adquirentes de los predios hipotecados, los pagos se domiciliarán en la cuenta designada a estos efectos por el correspondiente subrogado, que deberá de estar abierta a su nombre en la ENTIDAD.

Imputación de pagos

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

Compensación

Los integrantes de la PARTE PRESTATARIA, y en su caso el/los fiador/es, autorizan expresamente a la ENTIDAD para que ésta aplique al pago de las cantidades vencidas, exigibles y no pagadas derivadas de este préstamo, cualquier saldo acreedor que mantenga/n contra ella en toda clase de cuentas y depósitos de efectivo o valores y cualesquiera otra clase de créditos

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

depositados en la ENTIDAD, con independencia de la moneda en que estén denominados, ya sea a título individual o junto con otros titulares indistinta o mancomunadamente. La compensación para los saldos en efectivo de cuentas se hará directamente, para las imposiciones a plazo fijo se autoriza a la ENTIDAD a cancelarlas anticipadamente, y en el caso de valores se faculta a la ENTIDAD para proceder a su realización, concediendo poder tan amplio como en derecho sea necesario a la ENTIDAD para que proceda a la realización de valores y cualesquiera otra clase de créditos que figuren a su nombre. La PARTE PRESTATARIA dispensa a la ENTIDAD de la necesidad de aviso alguno para llevar a cabo la compensación.

OCTAVA: GARANTIA HIPOTECARIA

Sin perjuicio de las responsabilidades personales e ilimitadas contraídas por la PARTE PRESTATARIA y, en su caso, por los fiadores, _____ constituye/n hipoteca a favor de UNICAJA BANCO, S.A., que acepta, sobre la/s finca/s de su propiedad que se describe/n a continuación, la/s cual/es quedará/n respondiendo:

(a) De la devolución del principal del préstamo, en los casos, formas y plazos convenidos.

(b) Del pago de los intereses ordinarios de _____ **AÑO**, al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del _____ **POR CIENTO** (____%), es decir, hasta un máximo de _____ **EUROS** (_____ **EUROS**).

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

(c) Del pago de los intereses de demora de _____ AÑOS al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del _____ (___) POR CIENTO, es decir, hasta un máximo de _____ EUROS.

(d) De una cantidad máxima de _____ EUROS (_____ EUROS) para costas y gastos.

(e) De una cantidad máxima de _____ EUROS (_____ EUROS), para responder del pago de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad.

En consecuencia, la responsabilidad hipotecaria de la que queda/n respondiendo la/s finca/s hipotecada/s se fija en _____ EUROS (_____ EUROS).

La responsabilidad hipotecaria de cada una de las fincas hipotecadas por los distintos conceptos, figura en cuadro unido a esta matriz.

DESCRIPCIÓN DE LA/S FINCA/S HIPOTECADA/S

NOVENA: EXTENSION DE LA HIPOTECA

La hipoteca constituida se extiende a todo lo previsto en los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria y 215 del Reglamento Hipotecario, y además, por pacto expreso, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, frutos y rentas vencidas y no satisfechas a las que se refiere el art.111 de la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Ley Hipotecaria y a cualquier clase de agregación de terrenos y a las construcciones existentes en la finca/s hipotecada/s aunque no se haya hecho inscripción de obra nueva y a los edificios de nueva construcción donde antes no los hubiere, hechas las salvedades del artículo 112 de la Ley Hipotecaria.

DÉCIMA: PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

1.- Procedimientos. La ENTIDAD, para el cobro de su crédito y sin perjuicio de cualquier otro procedimiento admitido en derecho, podrá utilizar tanto el procedimiento general de ejecución dineraria como el particular para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca.

2. Domicilio. A efectos de la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones, señala la PARTE PRESTATARIA, y en su caso, el hipotecante, el declarado como suyo en la comparecencia de esta escritura. Una vez individualizado cada préstamo al respectivo adquirente subrogado el domicilio será, para cada uno de éstos, el de la propia finca hipotecada si se tratase de una vivienda.

No obstante lo señalado con anterioridad, cabe la posibilidad de modificar dicho domicilio a los efectos antes expuestos, mediante comunicación fehaciente de la PARTE PRESTATARIA a la ENTIDAD en dicho sentido, y entre tanto no se haga, será domicilio, a todos los efectos, el que queda consignado anteriormente. En todo caso, el nuevo domicilio deberá encontrarse en España y no se tendrá en consideración ningún

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

cambio que pretenda trasladarlo a otro país.

3. Tasación. A efectos procesales y para que sirva como tipo en la subasta que corresponda, se señala como valor de la finca que se hipoteca la cantidad de _____, __ EUROS, equivalente al valor actual, conforme al certificado de tasación que se incorporado a la presente escritura.

OPCIÓN 1 - CUANDO LA DIVISION HORIZONTAL Y DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDADES NO ESTA HECHA EN EL MOMENTO DE LA FIRMA Y SE HACE EN EL FUTURO

En el momento en que se lleve a cabo la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los predios resultantes de la división horizontal y acreditado un grado de avance en la ejecución de las obras del cien por cien, se determinará para cada predio el valor de tasación a efectos de subasta por su valor actual conforme a certificado de tasación emitido por sociedad de tasación homologada conforme a la normativa referida en el párrafo siguiente.

OPCIÓN 2 - CUANDO LA DIVISION HORIZONTAL Y DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDADES YA SE HA HECHO PREVIAMENTE A LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA

Para la fijación definitiva del valor de tasación a efectos de subasta se tendrá en cuenta el que se certifique por la tasadora una vez comprobado un grado de avance en la ejecución de las

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

obras del cien por cien, dejándose constancia del mismo en el Registro de la Propiedad mediante acta notarial o solicitud firmada por las partes con firmas legitimadas, o bien en el acta de fin de obra.

El/Los inmueble/s hipotecado/s ha/n sido valorado/s de conformidad con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo del Ministerio de Economía sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y conforme a lo previsto en la legislación reguladora del mercado hipotecario.

4. Administración y posesión interina. Queda la ENTIDAD facultada expresamente para solicitar la posesión y administración interinas de los bienes hipotecados, en los casos legalmente previstos, así como para cobrar las rentas vencidas no satisfechas y las que vayan venciendo, pudiendo delegar en terceros las funciones de esta administración.

5. Fijación del Saldo Líquido Exigible. La cantidad exigible en caso de ejecución será la que resulte de la liquidación practicada por la ENTIDAD, que expedirá certificación de la misma, junto con el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada en esta escritura y expedido por el fedatario público que a tal efecto sea requerido por la ENTIDAD.

DÉCIMA BIS: VENTA EXTRAJUDICIAL

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Se pacta expresamente que en caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada podrá procederse a la venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s conforme al Artículo 1.858 del Código Civil, por medio de Notario y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario y, a tal fin, la parte hipotecante designa como mandatario que le represente para otorgar, en su caso, la escritura de venta a la ENTIDAD, por quien podrá actuar cualquiera de sus apoderados con facultades para conceder préstamos hipotecarios o para enajenar por precio bienes inmuebles.

El domicilio del hipotecante para la práctica de los requerimientos notificaciones y citaciones a que haya lugar, será el establecido en la estipulación anterior en su apartado 10.2.

Se tasa/n la/s finca/s hipotecada/s para que sirva de tipo en subasta en la cantidad que figura en la estipulación anterior en su apartado 10.3.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 129.2.b) de la ley Hipotecaria, la PARTE PRESTATARIA, y en su caso, el hipotecante señala expresamente el carácter de no vivienda habitual de las fincas hipotecadas.

UNDÉCIMA: CESIÓN

Este préstamo podrá enajenarse o cederse por la ENTIDAD, en todo o en parte, a cualquier otra persona o entidad, de conformidad con lo previsto en el Artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

DUODÉCIMA: DEBERES DE INFORMACION Y OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE

PRESTATARIA E HIPOTECANTE

La PARTE PRESTATARIA e hipotecante queda obligada:

a) A facilitar a la ENTIDAD anualmente, dentro de los dos primeros meses de cada año, balance y cuentas de explotación de su empresa o negocio, referidos a cada año inmediato anterior.

b) A facilitar a la ENTIDAD, dentro de los quince días siguientes a la petición, cuantos datos e informes ésta le solicite referentes a la situación de su negocio o empresa, sean de carácter económico, contable o laboral, o relativos a su situación respecto a la Seguridad Social y a la Hacienda Pública Estatal, Autonómica o Local, así como informar a la ENTIDAD de cualquier variación sustancial en su situación patrimonial.

c) A destinar las cantidades dispuestas del préstamo a la finalidad para la que haya sido concedido pudiendo realizar cuantas gestiones y comprobaciones considere oportunas para asegurar que las disposiciones del préstamo se han destinado o se destinarán a financiar dicha finalidad. En consonancia con lo anterior, la PARTE PRESTATARIA faculta expresamente a la ENTIDAD para que ésta, a medio de sus apoderados o persona que designe, pueda inspeccionar en cualquier momento la marcha y ritmo de efectividad de la inversión, y se obliga a facilitar de modo inmediato a la ENTIDAD, aquella información que ésta le solicite relativa a la inversión.

d) A mantener la/s finca/s hipotecada/s en perfecto estado mientras esté vigente el préstamo, efectuando las obras de

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

reparación y conservación que fuesen necesarias para mantener su valor.

e) A contratar y mantener vigente mientras dure la construcción del edificio/s con compañía aseguradora de reconocida solvencia un seguro "a todo riesgo construcción" que cubra los riesgos que conlleve la ejecución de la obra, con una suma asegurada equivalente al presupuesto de ejecución material, con cláusula de cesión de derechos a favor de la ENTIDAD.

Una vez terminadas las obras, la PARTE PRESTATARIA se obliga a asegurar contra daños e incendios los predios entre los que se distribuyen las responsabilidades hipotecarias en esta escritura, o en su caso, los predios independientes entre los que se distribuyan las responsabilidades hipotecarias atribuidas a la/s finca/s hipotecada/s una vez resulte otorgada la división horizontal, en cantidad no inferior al valor señalado a efectos de seguro en el certificado de tasación que certifique la ejecución del cien por cien de las obras, cada uno de ellos en póliza individualizada y en Compañía de reconocida solvencia, obligándose a mantener un seguro de esas características mientras la deuda subsista y a pagar puntualmente las primas, debiendo acreditar dichos pagos a la ENTIDAD en forma satisfactoria cada vez que ésta se lo requiera, en un plazo máximo de quince días naturales.

Si durante la vigencia del préstamo, por cualquier motivo, la/s finca/s hipotecadas no contasen en algún momento con un seguro con las características indicadas, la ENTIDAD queda expresamente autorizada para completarlo o, en su caso, suscribir en nombre y

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

por cuenta del hipotecante la correspondiente póliza, facultando de modo irrevocable la PARTE PRESTATARIA, y en su caso, el hipotecante, a la ENTIDAD para adeudar su importe en cualquier cuenta abierta a su nombre en la ENTIDAD de forma individual o indistinta. La ENTIDAD antes de suscribir la póliza, pondrá a disposición de la PARTE PRESTATARIA, y en su caso, del hipotecante, una copia de la póliza.

Igualmente, si las primas de seguro resultaren impagadas, la ENTIDAD podrá abonarlas por cuenta de la PARTE PRESTATARIA o, en su caso, del hipotecante, quedando expresamente facultada para adeudar su importe en cualquier cuenta abierta a nombre de la PARTE PRESTATARIA o del hipotecante de forma individual o indistinta, en la ENTIDAD.

El tomador del seguro deberá de comunicar inmediatamente a la aseguradora la existencia del préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble/s asegurado/s a fin de que la ENTIDAD cuente con los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario sobre las indemnizaciones en caso de siniestro. El tomador del seguro deberá de acreditar a la ENTIDAD el envío y recepción por la aseguradora de la referida comunicación. En cualquier caso, la PARTE PRESTATARIA y, en su caso, el hipotecante, prestan su conformidad a que la ENTIDAD pueda comunicar a la aseguradora la existencia del préstamo hipotecario en cualquier momento durante su vigencia.

Para el caso de que se produzca un siniestro y la aseguradora tuviese que satisfacer la indemnización correspondiente, la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

ENTIDAD queda expresa e irrevocablemente facultada para reclamar y percibir de la aseguradora la indemnización a que haya lugar abonándola en la cuenta a la vista vinculada al préstamo. Si existiese deuda vencida y no pagada derivada del préstamo, la ENTIDAD podrá aplicar el importe de la indemnización a su total satisfacción si a ello alcanzare. Cuando la deuda se encuentre al corriente, los importes percibidos quedarán afectos, por extensión de la hipoteca, en garantía de las obligaciones de pago derivadas del préstamo hasta el importe adeudado. No obstante, en el supuesto de que la indemnización hubiera de emplearse en la reconstrucción del inmueble siniestrado, la ENTIDAD, siempre que la deuda se encuentre al corriente, pondrá a disposición de la PARTE PRESTATARIA, o en su caso, del hipotecante, la indemnización, una vez obtenidas garantías suficientes de que la indemnización quedará afecta a la reconstrucción.

Además el promotor deberá tener suscritos y vigentes los seguros exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la forma y condiciones que dicha norma y demás disposiciones que la desarrollen establezcan, así como, en general, cualesquiera otros que resulten legalmente exigibles, debiendo acreditar su existencia a la ENTIDAD en forma satisfactoria ~~si~~ cuando ésta lo requiera, así como el pago de las correspondientes primas.

f) A pagar puntualmente cuantas contribuciones, arbitrios, impuestos, tasas, exacciones o gastos a cuyo pago esté afecta la finca/s hipotecada/s y tengan la cualidad de ser de rango

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

preferente a la hipoteca que ahora se constituye, quedando facultada la ENTIDAD para pagar dichos conceptos por cuenta de la parte hipotecante y con cargo a cualquiera de las cuentas que la PARTE PRESTATARIA y/o el hipotecante mantenga abiertas en cualquier oficina de la ENTIDAD. En todo momento la ENTIDAD podrá exigir a la PARTE PRESTATARIA y/o el hipotecante que le justifique documentalmente, en forma satisfactoria para la ENTIDAD, la realización de los referidos pagos.

g) No celebrar, en el caso de que la finca hipotecada fuese una vivienda, contratos de arrendamiento por renta que pudiera disminuir gravemente su valor, como puede ser el caso de arrendamiento sin cláusula de estabilización o, aun cuando la contenga, si la renta anual capitalizada al seis por ciento (6%) no cubriese la responsabilidad total asegurada con la hipoteca; o si tuviese lugar la percepción de rentas anticipadas.

h) Ampliar la hipoteca a otros bienes, en el plazo de dos meses desde que fuera requerida para ello por la ENTIDAD, en el supuesto de que, por dolo, culpa o voluntad de su dueño, el inmueble hipotecado sufriera deterioro o merma, que disminuya en más de un veinte por ciento del valor de tasación, siempre que ello haya sido apreciado por entidad homologada independiente elegida por la PARTE PRESTATARIA o por acuerdo de ambas partes, o bien, a reembolsar el crédito en el importe que exceda del resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Las partes acuerdan que, en caso de que la PARTE PRESTATARIA no cumpliera con su

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

obligación de nombrar una entidad homologada en el plazo de veinte días naturales desde que fue requerido a ello por la ENTIDAD, se considerará nombrada de mutuo acuerdo aquella entidad homologada que designe la ENTIDAD.

i) A disponer de todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarios en relación con la realización de las obras de construcción que se financian y se mantengan vigentes y conformes con la legalidad vigente.

j) A finalizar la construcción del edificio/s que se financia con el presente préstamo e inscribir en el Registro de la Propiedad la terminación de obra.

k) A no modificar el proyecto de construcción tasado y tenido en cuenta por la ENTIDAD para conceder la financiación.

l) Colaborar sin dilación con la ENTIDAD, si fuere necesario, a los efectos de obtener la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad correspondiente, comprometiéndose a tales efectos a otorgar cuantos documentos públicos de subsanación o suplementarios fueran necesarios con el fin de permitir dicha inscripción.

Los mismos deberes de información y aportación de documentos recogidos en los apartados a) y b) anteriores para la PARTE PRESTATARIA, en la medida y en los términos que le sean aplicables, dependiendo de su naturaleza (persona física o persona jurídica) incumben, en su caso, a cada fiador que garantice las obligaciones asumidas por la PARTE PRESTATARIA.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Las obligaciones recogidas en la presente estipulación se consideran esenciales para la concesión del préstamo por la ENTIDAD por lo que se conviene que su incumplimiento facultará a la ENTIDAD para solicitar la resolución del presente contrato a través del oportuno procedimiento judicial.

DECIMOTERCERA: SUBROGACIÓN POR ADQUIRENTES

Los adquirentes de los predios entre los que se distribuyen las responsabilidades hipotecarias, o en su caso, de los predios independientes sobre los que en su momento se distribuya la responsabilidad hipotecaria atribuida a la/s finca/s hipotecada/s, una vez otorgada la pertinente escritura de división horizontal, podrán subrogarse no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca para cada predio, sino también en la obligación personal garantizada por la misma, **previa conformidad de la ENTIDAD, que se reserva en todo caso la facultad de denegar el consentimiento de conformidad con el Art. 118 de la vigente Ley Hipotecaria,** cuando se cumplan las condiciones a continuación expresadas:

1. Que la PARTE PRESTATARIA promotora haya cumplido puntualmente todas las obligaciones asumidas en virtud de la presente escritura de préstamo hipotecario hasta la fecha de la transmisión y, además, en caso de no estar delimitadas en esta escritura, que las responsabilidades hipotecarias garantizadas por los predios independientes que resulten de la oportuna escritura de división horizontal hayan sido distribuidas de común acuerdo por las partes, figurando inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

2. Que se haya presentado a la ENTIDAD copia autorizada o testimonio notarial de la escritura pública de compraventa, transmisión o adjudicación inscrita en el Registro de la Propiedad. En dicha escritura el adquirente deberá de haberse subrogado asumiendo expresamente en toda su extensión la deuda personal dimanante del préstamo subrogado con aceptación del contenido de la presente escritura que declarará conocer y aceptar, obligándose al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones.

En la referida escritura se deberá de descontar del precio de venta de las fincas el importe del principal no amortizado correspondiente al préstamo individualizado en que se subroga el adquirente.

Si los adquirentes fueran varios, la asunción de la deuda y subrogación en el préstamo deberá de efectuarse solidariamente por todos ellos.

3. Que se acredite la vigencia del seguro de daños e incendios respecto a la finca transmitida, conforme se exige en la estipulación Duodécima apartado e) de esta escritura.

4. En la escritura de transmisión, el adquirente subrogado deberá señalar una cuenta asociada al préstamo abierta a su nombre en la ENTIDAD, la cual deberá mantener abierta durante toda la vigencia del préstamo y con saldo suficiente en cada momento para soportar los cargos periódicos de las cantidades devengadas por todos los conceptos por razón del préstamo subrogado.

5. Que, de producirse la subrogación, el adquirente satisfaga a la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

ENTIDAD la correspondiente comisión de subrogación.

Cumplidos los requisitos indicados, y siempre que la ENTIDAD hubiese consentido la subrogación, ésta será efectiva para la ENTIDAD a partir de la fecha de la escritura pública de compraventa con subrogación.

Para el adquirente subrogado regirán, además, las siguientes condiciones específicas:

Importe del préstamo: Para cada adquirente subrogado la cuantía por principal será igual a la que en la responsabilidad hipotecaria por tal concepto se fija en esta escritura para la finca correspondiente o, en su caso, quede fijada en su momento al efectuar la distribución de la responsabilidad hipotecaria, una vez llevada a cabo la división horizontal; si fuere el caso, disminuida en la cantidad amortizada por la PARTE PRESTATARIA promotora.

Condiciones particulares para adquirentes subrogados: Las condiciones financieras para adquirentes subrogados se particularizarán por la ENTIDAD y el correspondiente adquirente subrogado, modificándose o conviniéndose en los documentos otorgados a dichos efectos por ambos en el momento en que la entidad, en su caso, acepte la subrogación.

DECIMOCUARTA: OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA PROMOTORA CON OCASIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE LOS PREDIOS

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Contratos de Crédito Inmobiliario, la PARTE PRESTATARIA, con ocasión de la transmisión de los predios entre los que se distribuyen las responsabilidades hipotecarias (o entre los que se distribuyan en su momento, una vez practicada la división horizontal del edificio) en los que pretenda pactar con los adquirentes la subrogación de éstos en la obligación personal garantizada por la hipoteca sobre el predio objeto de transmisión, se obliga a comunicarlo a la ENTIDAD con al menos treinta días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que ésta pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas por la Ley 5/2019 y las normas que la desarrollen y, al tiempo, el potencial prestatario pueda buscar alternativas de financiación hipotecaria. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la facultad de la ENTIDAD de denegar el consentimiento a la subrogación de conformidad con el Art. 118 de la vigente Ley Hipotecaria

DECIMOQUINTA: COPIAS

Las partes solicitan 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

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

copia simple para su entrega a la ENTIDAD.

La ENTIDAD 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, sin perjuicio de lo cual, las partes asimismo solicitan del Notario autorizante la expedición de primera copia con eficacia ejecutiva de la presente, para su entrega a la ENTIDAD.

DECIMOSÉXTA: PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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 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

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Avenida de Andalucía, 10-12, Málaga (CP: 29007) o mediante correo electrónico enviado a la dirección atencion.al.cliente@unicaja.es.

DECIMOSEPTIMA: CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS

Los intervinientes quedan informados de la comunicación que la ENTIDAD realizará con carácter obligatorio, a favor de la Central de Información de Riesgos (CIR) del Banco de España, de los datos de este contrato relativos al importe del crédito concedido, su recuperabilidad, así como aquellos datos que pongan de manifiesto situaciones que pudieran derivarse en el futuro en las que la entidad estuviera obligada a dotar una provisión específica en cobertura de riesgo de crédito o que reflejen una situación de incumplimiento. Asimismo, serán comunicados los datos de identificación de la persona deudora y se hará constar, si la misma es un empresario individual, que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial.

La ENTIDAD, como cualquier otra entidad declarante de datos a la CIR, tendrá derecho de obtener informes sobre los riesgos registrados en la CIR de las personas que mantengan, directa o indirectamente, con ella riesgos de crédito. Esta información tendrá carácter confidencial y solo podrá ser usada en relación con la concesión y gestión de créditos, así como para asegurar el cumplimiento de la normativa sobre concentración de riesgos y de supervisión que resulte de aplicación.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

Sin perjuicio de los derechos que en materia de protección de datos personales asisten a las personas físicas respecto a los ficheros de responsabilidad de la ENTIDAD, todo titular de datos declarados a la CIR podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación y cancelación dirigiéndose al Banco de España con domicilio en la calle Alcalá 50, 28014 Madrid.

DECIMOCTAVA:

Las partes solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad:

- 1) La inscripción en los libros a su cargo de las cláusulas de trascendencia real obrantes en la presente escritura, sin perjuicio de la plena eficacia civil y procesal de las de carácter obligacional.
- 2) Que, una vez inscrita esta escritura, certifique en la misma que no ha tenido acceso a sus asientos ninguna carga anterior ni preferente a dicha inscripción, que no haya sido reseñada en esta escritura.

DECIMONOVENA: CONDICIONES GENERALES

El presente contrato incorpora condiciones generales predispuestas por la ENTIDAD para este tipo de operación, con excepción de las concretas condiciones financieras incorporadas en el clausulado, las cuales resultan aceptadas expresamente por los restantes firmantes del mismo, que reconocen haber sido informados de las mismas previamente a la formalización de este contrato. Dichas condiciones están depositadas en el Registro de

Condiciones Generales de Contratación.

VIGÉSIMA: CONSECUENCIAS EN CASO DE IMPAGO

El incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de este contrato conllevará el devengo a cargo de la PARTE PRESTATARIA de intereses de demora al tipo establecido en esta escritura. Igualmente, deberá de soportar la repercusión de costes por gestiones de reclamación de posiciones deudoras vencidas de acuerdo con lo previsto en la estipulación Quinta.

Además, la ENTIDAD podrá instar el vencimiento anticipado del contrato, reclamando la totalidad de las cantidades adeudadas por todos los conceptos, conforme a lo previsto en la Estipulación Sexta Bis, así como, en su caso, ejecutar a través del procedimiento judicial o extrajudicial correspondiente los bienes hipotecados por la PARTE PRESTATARIA o, en su caso, por un tercero, lo cual podrá conllevar la pérdida de los mismos, y ello sin perjuicio de que la PARTE PRESTATARIA y, en su caso, los fiadores, puedan continuar respondiendo de las obligaciones de pago subsistentes con todos sus bienes presentes y futuros de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 1.911 del Código Civil.

La PARTE PRESTATARIA, y en su caso, los fiadores, quedan informados de que, en caso de que las obligaciones de pago derivadas de este contrato resulten incumplidas, los datos relativos al impago podrán ser comunicados por la ENTIDAD a ficheros relativos a solvencia patrimonial.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

VIGESIMOPRIMERA: PROCEDIMIENTOS EXTRAJUDICIALES DE RECLAMACIÓN

En el supuesto de que la PARTE PRESTATARIA desee realizar cualquier reclamación o queja en relación con cualquier divergencia surgida del presente contrato, podrá dirigirse además de a la red de oficinas, al Servicio de Atención al Cliente de la ENTIDAD (Avenida de Andalucía, 10-12, 29007 Málaga), o a la dirección de correo electrónico atención.al.cliente@unicaja.es (en este último caso deberá utilizar firma digital). Si la respuesta obtenida no fuese de su conformidad o hubiesen transcurrido los plazos previstos en la normativa de aplicación (en la actualidad, un mes para consumidores y dos meses para no consumidores) sin haberse obtenido respuesta alguna, la PARTE PRESTATARIA podrá dirigirse al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España, en Calle Alcalá 48, 28014 Madrid.

La ENTIDAD informa asimismo de que su teléfono gratuito de Atención al Cliente es 900151948.

VIGESIMOSEGUNDA: EXPLICACIONES ADECUADAS

El/los compareciente/s manifiesta/n que, sin perjuicio de la entrega de la documentación precontractual legalmente exigida y de su comparecencia ante el notario que autoriza la presente escritura a efectos de obtener el asesoramiento previsto en el Artículo 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se le/s ha asistido por la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

ENTIDAD con carácter previo, facilitándole/s cuanta información y explicaciones han resultado precisas en relación con la información precontractual y con las condiciones, costes y obligaciones que lleva aparejadas el presente préstamo, incluidas las implicaciones que conlleva un tipo de interés variable, y los efectos negativos que conllevaría el incumplir las obligaciones de pago, para que por su parte pueda/n evaluar si el presente contrato se ajusta a sus intereses, necesidades y situación financiera y poder comparar con otras ofertas; todo ello sin que la ENTIDAD haya prestado a la PARTE PRESTATARIA el servicio de asesoramiento definido en el artículo 4.20 de la Ley 5/2019 reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

VIGESIMOTERCERA.

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, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, señala la siguiente dirección de correo electrónico: _____.

VIGESIMOCUARTA: APODERAMIENTOS

La PARTE PRESTATARIA y la ENTIDAD confieren mandato y, en cuanto

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

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, a 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 la ENTIDAD para que por medio de cualquiera de sus apoderados pueda otorgar cuantas escrituras de

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

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 facultada la ENTIDAD 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.

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

Los comparecientes en esta escritura, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 112 de la Ley 24/2001 y en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, solicitan del Notario autorizante de esta escritura la presentación telemática de copia autorizada electrónica de la misma en el Registro de la Propiedad correspondiente al objeto de obtener su inscripción en el mismo y se considere como presentante de dicho título a la gestora que resulta designada y apoderada en la estipulación anterior.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

ANEXO I

FÓRMULAS

CÁLCULO CUOTA CONSTANTE DE CAPITAL E INTERESES:

$$R=E \frac{i_k}{1 - (1 + i_k)^{-t}}$$

Siendo:

$$i_k = \frac{J_k}{k}$$

Donde:

R = Cuota periódica constante (comprensiva de capital e intereses).

E = Dispuesto en origen.

J_k = Tipo de interés nominal liquidable k veces al año.

k = Número de cuotas de amortización dentro del año.

i_k = Tipo de interés efectivo para el período de liquidación.

t = tiempo expresado en el período que indique el tanto por uno de la fórmula.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

LIQUIDACIONES PERIÓDICAS DE INTERESES.

$$I = \frac{Crt}{100B}$$

siendo:

I = Intereses del período.

C = Capital pendiente de amortización al inicio del período

r = Tipo de interés nominal (en %).

t = Días transcurridos del período, considerando los años de 365 días y los meses normalizados (un mes normalizado es igual a 365/12).

B = Base (365 días)

DEMORAS

$$I = c.r.t / 36500$$

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.

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

ANEXO II

CLÁUSULA A INCORPORAR EN CASO DE FIANZA

XXXXXXXXX: FIANZA SOLIDARIA

Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la PARTE PRESTATARIA y de la hipoteca constituida en esta escritura, D./D^a _____ y D/D^a. _____ (Fiador/es), garantiza/n a la ENTIDAD el íntegro cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la PARTE PRESTATARIA en la presente escritura, respondiendo solidariamente con la PARTE PRESTATARIA, y entre sí, en caso de ser varios, con renuncia expresa a los beneficios de división, orden y excusión, por lo que la ENTIDAD podrá ejercitar las acciones que le asistan, simultáneamente contra la PARTE PRESTATARIA y el Fiador/es o indistintamente contra cualquiera de ellos.

La presente fianza estará vigente hasta la total extinción de las obligaciones contraídas por la PARTE PRESTATARIA en la presente escritura. En cualquier caso, la fianza prestada no se extenderá a los importes en que se subroguen los adquirentes de los predios entre los que se distribuyen las responsabilidades hipotecarias (o en su momento se distribuyan una vez otorgada la pertinente división horizontal), siempre que se trate de subrogaciones a las que la ENTIDAD haya dado su conformidad.

Se fija como domicilio del/los Fiador/es, para la práctica de requerimientos o notificaciones, el señalado para cada uno en la

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

comparecencia de este contrato.

Los anteriores pactos serán igualmente aplicables en el supuesto de situación concursal de la PARTE PRESTATARIA o, en su caso, de cualquiera de sus integrantes, permaneciendo el/los Fiador/es vinculado/s por la presente garantía personal, y ello incluso aunque la ENTIDAD, en el supuesto de que se adoptase un convenio en el seno del procedimiento concursal correspondiente, hubiere votado a favor del mismo. Igualmente, si existiendo pluralidad de Fiadores se aprobase respecto a alguno de ellos un convenio en el contexto de un procedimiento concursal, se mantendrá invariable la garantía del Fiador/es no concursado/s en los términos anteriormente pactados en esta estipulación y ello aunque la ENTIDAD hubiera votado a favor del convenio en dicho concurso.

Asimismo, si en relación con la PARTE PRESTATARIA o con cualquiera de sus integrantes se aceptase por sus acreedores una propuesta de acuerdo extrajudicial de pagos de los regulados en el Artículo 631 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal, ello no afectará a los términos de la presente garantía personal, continuando el/los Fiador/es vinculado/s por la misma aun cuando la ENTIDAD hubiese suscrito dicho acuerdo extrajudicial. De igual modo, en el supuesto de que existiendo pluralidad de Fiadores, se aceptase respecto a alguno de ellos por sus acreedores una propuesta de acuerdo extrajudicial de pagos, ello no afectará a los términos de la presente garantía personal

Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-188

en relación con el resto de Fiadores, los cuales continuarán vinculados por la misma en toda su extensión aun cuando la ENTIDAD hubiese suscrito dicho acuerdo extrajudicial.

El Fiador/es podrá solicitar información sobre la situación en que se encuentra la deuda derivada del préstamo, autorizando expresamente la PARTE PRESTATARIA a la ENTIDAD a facilitar dicha información.