

**CONDICIONES GENERALES DE CONTRATO DE PRÉSTAMO EN EUROS, CON GARANTÍA HIPOTECARIA A TIPO DE INTERÉS VARIABLE DESTINADO A AUTOCONSTRUCCIÓN, INCLUIDO EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO<sup>1</sup>**

**1. PRÉSTAMO.**

La PARTE PRESTATARIA ha recibido de UNICAJA BANCO la suma de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€) en concepto de préstamo, en la cuenta de consignación abierta en UNICAJA BANCO a nombre de la PARTE PRESTATARIA que, dado su carácter únicamente instrumental y contable, no devengará interés alguno a su favor.

La finalidad para la que la PARTE PRESTATARIA ha solicitado a UNICAJA BANCO este préstamo y a la que se compromete a destinarlo es la [construcción/rehabilitación] sobre un inmueble [sito en \_\_\_\_\_/inscrito en<sup>2</sup> \_\_\_\_\_].

**❖ [Para el caso de que se haya pactado que una parte del importe del préstamo será disponible por la PARTE PRESTATARIA en el momento de la firma de la escritura y, el resto, a la inscripción de la escritura:]**

La PARTE PRESTATARIA podrá disponer de la cantidad de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€) a la fecha de firma de la presente escritura.

El resto del importe del préstamo ingresado en la cuenta de consignación, la PARTE PRESTATARIA consiente que quede inmovilizado, pudiendo disponer del mismo una vez que se hayan cumplido las condiciones establecidas a continuación.

**❖ [Para el caso de que se haya pactado que el importe del préstamo no será disponible por la PARTE PRESTATARIA hasta la inscripción registral:]**

La PARTE PRESTATARIA consiente que el importe del préstamo quede inmovilizado, pudiendo disponer del mismo una vez que se hayan cumplido las condiciones establecidas a continuación.

**I.- Inmovilización del saldo. Condiciones previas a la disposición.-**

El \_\_\_\_\_<sup>3</sup> del préstamo ingresado en la cuenta de consignación quedará inmovilizado hasta que quede acreditado que la presente escritura ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad y que, con posterioridad a dicha inscripción:

- la finca que es objeto de la hipoteca que se constituye en esta escritura se encuentra libre de cargas, condiciones y gravámenes, excepto de la referida hipoteca;
- dicha finca está también libre de limitaciones de dominio y de condiciones resolutorias, rescisorias o de cualquier índole;
- de los antecedentes del Registro no aparezca limitada la capacidad civil del propietario de la finca hipotecada en cuanto a la libre disposición de bienes;
- no existe ninguna deuda vencida a cargo de la PARTE PRESTATARIA a favor de UNICAJA BANCO.

**II).- Forma de disposición del saldo.**

Una vez que se hayan cumplido las condiciones referidas en el anterior apartado I de esta cláusula, la PARTE PRESTATARIA podrá disponer del saldo de la CUENTA DE CONSIGNACIÓN únicamente de la siguiente forma:

A) De \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€), a la presentación de certificaciones de obra y en proporción a la obra ejecutada que de las mismas resulte, quedando facultada UNICAJA BANCO para comprobar e inspeccionar dichas obras por medio del técnico que al efecto designe -en cuyo informe se basará UNICAJA BANCO

<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> Este espacio se cumplimentará con datos que permitan identificar el inmueble para cuya construcción/rehabilitación se concede el préstamo.

<sup>3</sup> Se indicará "el resto importe" o "el importe", en función de que la PARTE PRESTATARIA pueda disponer de una parte del préstamo a la firma, la disposición sea en su totalidad a la inscripción registral.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

para determinar en cada caso la cifra o porcentaje que podrá entregarse-, y autorizada para cargar en la mencionada CUENTA DE CONSIGNACIÓN los honorarios y suplidos que por tal concepto se devenguen.

B) Y de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.-€), mediante la presentación ante UNICAJA BANCO de la Certificación del Técnico competente de finalización de las obras conforme al proyecto aprobado y Escritura de Declaración de Fin de Obra.

### **III.- Disposición anticipada.**

Los requisitos de disposición establecidos en los anteriores apartados I y II de esta cláusula se establecen en favor de UNICAJA BANCO, quien podrá por tanto autorizar anticipadamente la disposición de cantidades a cuenta de este préstamo, que devengarán intereses conforme se indica en la cláusula "INTERESES ORDINARIOS". La autorización de dichas disposiciones anticipadas no eximirá a la PARTE PRESTATARIA de la obligación de obtener el cumplimiento de los referidos requisitos de disposición.

### **IV.- Periodo de disposición.**

#### **❖ [Para el caso de que no se haya pactado un período de carencia en el pago de capital:]**

La última disposición de las cantidades que se encuentren depositadas en la cuenta de consignación habrá de tener lugar antes del plazo de \_\_\_\_\_, que comenzará a contarse a partir de la fecha de firma de la presente escritura. Finalizado este periodo sin que la PARTE PRESTATARIA hubiese dispuesto de la totalidad de las cantidades depositadas en dicha cuenta, el capital prestado quedará reducido a la cuantía a la que ascienda el importe dispuesto de la cuenta de consignación, sin que la PARTE PRESTATARIA pueda reclamar entrega alguna de cantidades con cargo a la citada cuenta de consignación.

#### **❖ [Para el caso de que se haya pactado un período de carencia en el pago de capital:]**

La última disposición de las cantidades que se encuentren depositadas en la cuenta de consignación habrá de tener lugar antes de la finalización del plazo de carencia en el pago del capital establecido en la cláusula "PLAZO Y REEMBOLSO (AMORTIZACIONES) DEL PRÉSTAMO". Finalizado este periodo sin que la PARTE PRESTATARIA hubiese dispuesto de la totalidad de las cantidades depositadas en dicha cuenta, el capital prestado quedará reducido a la cuantía a la que ascienda el importe dispuesto de la cuenta de consignación, sin que la PARTE PRESTATARIA pueda reclamar entrega alguna de cantidades con cargo a la citada cuenta de consignación.

### **V.- Bloqueo de la disposición.**

La concurrencia de cualquiera de las causas de vencimiento anticipado previstas en esta escritura (aun cuando no llegase a declararse dicho vencimiento anticipado), así como la declaración de concurso de cualquiera de las personas incluidas en la PARTE PRESTATARIA o entre sus FIADORES facultará a UNICAJA BANCO para no permitir nuevas disposiciones de la cuenta de consignación, quedando reducido el importe del presente préstamo a las cantidades dispuestas de dicha cuenta y pendientes de amortizar al tiempo de concurrir la causa de vencimiento anticipado de que se trate o de la declaración del concurso, o al momento en que UNICAJA BANCO ejercite este derecho, si fuese mayor. --- **VI.- Cancelación del préstamo por falta de disposición.**

Si transcurrido el plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses desde la fecha del otorgamiento de la presente escritura, la PARTE PRESTATARIA no hubiese cumplido las condiciones que con carácter suspensivo se establecen en la presente cláusula, UNICAJA BANCO podrá dar por rescindido este préstamo, quedando expresa e irrevocablemente autorizado, en tal caso, para cancelar el saldo de la cuenta de consignación y fijar como saldo líquido y exigible las cantidades que, en su caso, hubiesen sido dispuestas anticipadamente, las devengadas por intereses sobre dichas cantidades, las comisiones y las que, como consecuencia de lo pactado en esta escritura, haya abonado por todos y cada uno de los gastos que UNICAJA BANCO haya debido soportar para la formalización y concesión de este préstamo.

## **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 \_\_\_\_\_<sup>4</sup> de la presente escritura.

#### **❖ [Para el caso de que se haya pactado un período de carencia en el pago de capital:]**

Los primeros \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses/años<sup>5</sup> del referido PLAZO serán de carencia en el pago de capital, por lo que durante dicho periodo de carencia la PARTE PRESTATARIA no estará obligada a reembolsar el capital, aunque sí estará obligada al pago de los intereses devengados de las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA, así como los demás conceptos derivados del

<sup>4</sup> Se cumplimentará este dato, según el caso de que se trate, indicando "firma" o bien "inscripción registral".

<sup>5</sup> Se cumplimentará este dato indicando el periodo de carencia en años o, en su caso, en meses.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

presente contrato que se devenguen a su cargo. El capital se reembolsará por la PARTE PRESTATARIA durante los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses/años siguientes<sup>6</sup>.

No obstante lo anterior, el plazo de carencia en el pago del capital finalizará anticipadamente, iniciándose el periodo de amortización del préstamo, siempre que la PARTE PRESTATARIA aporte a UNICAJA BANCO un Acta Notarial, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que se deje constancia del certificado final de obra correspondiente al inmueble objeto de construcción/rehabilitación, de la licencia de primera ocupación o establecimiento concedida por la Administración correspondiente, y de la manifestación realizada por la PARTE PRESTATARIA de que opta por la finalización anticipada del plazo de carencia en el pago del capital y el inicio del periodo de amortización del préstamo. Serán por cuenta de la PARTE PRESTATARIA todos los gastos a que ello dé lugar.

Una vez aportada la mencionada Acta Notarial se retrotraerán los efectos del inicio del periodo de amortización del préstamo a la fecha de autorización de dicha Acta, realizándose los cargos y abonos que sean necesarios en la cuenta de pago de la PARTE PRESTATARIA, a lo que ésta autoriza expresamente a UNICAJA BANCO, para que, a partir de ese momento, quede adaptado el préstamo al nuevo plazo de amortización.

❖ **[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>7</sup>, a excepción de la última, que será pagadera en la fecha de vencimiento del préstamo, y cuyos importes dependerán de las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA. 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.

No obstante, ese importe podrá presentar variaciones al alza o a la baja en función de las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA y de la variación que haya sufrido el tipo de interés.

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 dispuesto 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 en el periodo de interés de que se trate 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.

**[Para el caso de que no se haya pactado un periodo de carencia en el pago de capital:]**

Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer periodo de interés será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_.-€), si bien dicho importe puede variar en función de las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA.

<sup>6</sup> Se cumplimentará este dato indicando el periodo de amortización en años o, en su caso, en meses.

<sup>7</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: 29023-20150000341-8"

**❖ [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 las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA y de la variación que haya sufrido el tipo de interés.

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

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

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 dispuesto 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 ( $\Pi$ ).

"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 en el periodo de interés de que se trate 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.

**[Para el caso de que no se haya pactado un periodo de carencia en el pago de capital:]**

Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer periodo de interés será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_.-€), si bien dicho importe puede variar en función de las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA.

**❖ [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:]**

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 las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA y de la variación que haya sufrido el tipo de interés.

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 dispuesto del préstamo.

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

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

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

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

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

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

"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 en el periodo de interés de que se trate 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.

**[Para el caso de que no se haya pactado un periodo de carencia en el pago de capital:]**

Con arreglo a esta fórmula, el importe al que ascenderán las cuotas correspondientes al primer período de interés será de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€), si bien dicho importe puede variar en función de las cantidades efectivamente dispuestas de la cuenta de consignación, en cada momento, por la PARTE PRESTATARIA.

**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>8</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 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 \_\_\_\_\_<sup>9</sup> 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.

**Primer período de interés:**

Durante los primeros \_\_\_\_\_ **MESES** de duración de este préstamo (primer periodo de interés) el capital prestado devengará, a favor de UNICAJA BANCO, intereses ordinarios al tipo fijo del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) nominal anual.

<sup>8</sup> En ningún caso este plazo será superior a un mes.

<sup>9</sup> Se cumplimentará este dato, según el caso de que se trate, indicando "firma" o bien "inscripción registral"

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

Los intereses ordinarios del préstamo correspondientes a este primer período de interés se liquidarán y pagarán con periodicidad \_\_\_\_\_<sup>10</sup>.

**Segundo y sucesivos períodos de interés:**

Finalizado el referido primer periodo de interés, el tipo de interés aplicable al préstamo será revisado con periodicidad \_\_\_\_\_<sup>11</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>12</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>13</sup>.

**Definición del tipo de interés de referencia y de los tipos sustitutos.**

**(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.

Los tipos sustitutos anteriormente pactados serán aplicables sólo durante el periodo en que concurren 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]:**

**Bonificación de intereses.**

No obstante, en el segundo y en los sucesivos períodos 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>10</sup> Se cumplimentará este dato indicando la periodicidad que se pacte para la liquidación y pago de intereses.

<sup>11</sup> Se cumplimentará este dato indicando la periodicidad que se pacte para la revisión del tipo de interés.

<sup>12</sup> Se indicará en este espacio, según se haya pactado, "sumar" o "restar".

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

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

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.**

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. -----

## **5. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE).**

A los oportunos efectos y en cumplimiento de la normativa vigente, se hace constar, a título informativo, que la Tasa Anual Equivalente (TAE) 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 TAE aplicable a este préstamo comprende lo siguiente:

- El tipo de interés aplicable al préstamo, que conforme a lo previsto en la cláusula "INTERESES ORDINARIOS" será del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) en el primer periodo de interés, pudiendo variar en el segundo y sucesivos periodos de interés según recoge la referida cláusula "INTERESES ORDINARIOS". Esta TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que el índice de referencia pactado en esta escritura no varía; por tanto esta TAE variará con las revisiones del tipo de interés.
- 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>14</sup>
- Las comisiones que se detallan a continuación: (...) <sup>15</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>16</sup>

### **❖ [Para el caso de que se haya pactado la posibilidad de bonificación del tipo de interés]:**

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 en el segundo y sucesivos periodos de interés, el tipo de interés puede quedar bonificado hasta una bonificación máxima de \_\_\_\_\_ <sup>17</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 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>14</sup> Se relacionarán todos los productos o servicios que UNICAJA BANCO ha exigido para la concesión de este préstamo.

<sup>15</sup> Se detallarán todas las comisiones.

<sup>16</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>17</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: 29023-20150000341-8"

- Se ha calculado igualmente bajo la hipótesis de que el índice de referencia pactado en esta escritura no varía; por tanto esta TAE "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 TAE, 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 de apertura]:**

#### **Comisión de apertura.**

El presente préstamo devenga por una sola vez, en concepto de precio, una comisión de apertura del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) de su principal, con un mínimo de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_.-€). Esta comisión de apertura 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.**

En caso de reembolso anticipado, sea total o parcial, durante los \_\_\_\_\_<sup>18</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>19</sup> 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 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 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>20</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.

<sup>18</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>19</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>20</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.



"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

## **7. GASTOS.**

### **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 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 gestoría 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 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 gestoría derivados de la tramitación de dicha inscripción 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.
- 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 gestoría que se originen, en su caso, por este concepto.
- 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 gestoría por su tramitación.
- 5).- Las primas del seguro a todo riesgo en la construcción por todo el tiempo que esta dure y del seguro de daños a formalizar sobre el inmueble objeto de dicha construcción, una vez finalizada aquella, según lo previsto en la cláusula "OTRAS OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA, DE LA PARTE HIPOTECANTE Y DE LOS FIADORES".
- 6).- Los gastos derivados de honorarios y suplidos que facture la inspección técnica designada por UNICAJA BANCO para la comprobación de certificaciones de obra que, rubricadas por el Arquitecto Director de la misma presente la PARTE PRESTATARIA.

## **8. IMPUESTOS**

### **❖ [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

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

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>21</sup> PUNTOS el tipo de interés ordinario aplicable en cada momento.

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, S.A. 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 establece 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 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.

<sup>21</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)".

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

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.

8.- Incumplimiento de las normas tecnológicas vigentes de edificación en virtud de las disposiciones oficiales.

9.- No estar iniciadas las obras en el plazo de seis meses a partir de la fecha de esta escritura, o tenerlas suspendidas por igual plazo, o no iniciarlas o tenerlas suspendidas por plazo superior a los que se indiquen en la licencia municipal de obras si éstos fueran superiores al que aquí se estipula.

10.- El transcurso de más de seis meses entre el otorgamiento de esta escritura y la primera disposición de la cuenta especial del préstamo, o más de seis meses entre cada una de las disposiciones sucesivas del mismo.

11.- Haber transcurrido el periodo de carencia sin que haya concluido la construcción del inmueble.

12.- Revocación, suspensión, anulación o interrupción por cualquier causa de los efectos de la licencia de obras en cuya virtud hubiese sido autorizada la construcción/rehabilitación, así como por cualquier incidencia o actuaciones promovidas de oficio.

13.- No presentar la certificación de obra correspondiente a la última disposición en el plazo de un mes desde la finalización de la misma. La circunstancia de la terminación la podrá comprobar UNICAJA BANCO mediante cualquier resolución administrativa que se haya dictado declarando la terminación o autorizando la ocupación de la/s finca/s.

14.- La pérdida o extinción por cualquier causa del derecho a edificar que sobre la finca ostente su titular.

## **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.**

En garantía de la devolución a UNICAJA BANCO de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_.-€) del principal del préstamo, del pago de intereses ordinarios de \_\_\_\_\_ meses/años<sup>22</sup> al tipo máximo del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_%) hasta la cantidad máxima de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_.-€), del pago de \_\_\_\_\_

<sup>22</sup> Se indicará uno u otro término en función de lo pactado.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

intereses de demora de \_\_\_\_\_ meses/años<sup>23</sup> al tipo máximo del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) hasta la cantidad máxima de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€), y de \_\_\_\_\_ EUROS (\_\_\_\_\_.-€) más para costas y gastos, la PARTE HIPOTECANTE, sin perjuicio de la responsabilidad personal, solidaria e ilimitada que contrae la PARTE PRESTATARIA, constituye a favor de UNICAJA BANCO, que acepta, **HIPOTECA ESPECIAL Y VOLUNTARIA** sobre la finca que se describe al final de esta escritura.

La cantidad señalada a efectos de garantizar costas y gastos está prevista para el caso de que, en el correspondiente procedimiento judicial, medie condena en costas a la PARTE PRESTATARIA, e incluirá la totalidad de los conceptos que dicha condena contemple; para el caso de ejecución extrajudicial incluirá los honorarios de la actuación del Notario, así como los derivados de los distintos trámites seguidos, los honorarios de Letrado interviniente, en su caso como representante del acreedor ejecutante y, por último, las responsabilidades o gastos deducidos de un procedimiento extrajudicial interrumpido definitivamente por no llegar a poderse efectuar válidamente el requerimiento o requerimientos de pago o quedar desiertas las subastas.

En caso de que la titularidad de la finca que se hipoteca sea por partes indivisas, se constituye una sola hipoteca conforme a lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

## **15. EXTENSIÓN.**

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.
- 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.

<sup>23</sup> Se indicará uno u otro término en función de lo pactado.

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

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.
- 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, un seguro a todo riesgo en la construcción por todo el tiempo que esta dure y, una vez finalizada aquella, y durante el resto de 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 de estos seguros 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.
- 5). Efectuar la construcción del inmueble, objeto de hipoteca, conforme a los planos, proyectos y plazos que constan en la licencia municipal de obras. -----
- 6). Confeccionar, instalar y mantener, en los términos establecidos por la legislación aplicable, previa obtención de la preceptiva licencia municipal, y en lugar bien visible de la obra, un cartel con dimensiones de (\_\_\_x\_\_\_) metros, en el que, además de tener colocado expresamente el número asignado a la licencia, deberá constar junto al logotipo de UNICAJA BANCO, el texto: "Este edificio se construye con la colaboración financiera de UNICAJA BANCO".
- 7). Dejar en poder de UNICAJA BANCO copia autorizada del Proyecto y Presupuesto de dicha construcción.

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

"Las presentes Condiciones Generales se encuentran depositadas en el Registro de Bienes Muebles de Málaga con el número de identificador único de depósito: 29023-20150000341-8"

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).