

MINUTA - HTV - DISP-CARENCIA-ME

Escritura de préstamo hipotecario, a tipo de interés variable (tipo de interés fijo durante un periodo determinado inicial de 1 año y, luego, tipo de interés variable hasta la finalización del préstamo). Préstamo por disposiciones parciales. Préstamo con carencia de amortización. Préstamo denominado en moneda extranjera.

----- E X P O N E N -----

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.,
Establecimiento Financiero de Crédito, concede a Don
un préstamo con garantía hipotecaria
destinado a adquisición de vivienda habitual
garantizado con hipoteca constituida sobre un bien
o bienes inmuebles destinados a uso residencial con
base en las siguientes-----

----- CLAUSULAS -----

I-CLAUSULAS FINANCIERAS-----

CLAUSULA PRIMERA.- CAPITAL DEL PRESTAMO-----

El importe del préstamo concedido es de hasta un
máximo de EUROS en concepto de
préstamo único (no dividido) con garantía
hipotecaria.-----

El importe del préstamo se entregará de la siguiente
forma: EUROS

que se entregan en este acto y por las cuales el
deudor otorga a U.C.I la más eficaz carta de pago.-

El resto se entregará, a petición del deudor,
mediante disposiciones de acuerdo con lo siguiente:

- el deudor solicitará la nueva disposición de
fondos, por escrito a UCI, con una antelación mínima
de 15 días a la fecha prevista para la entrega.-----

- El importe mínimo de cada una de las siguientes disposiciones que el deudor puede realizar con posterioridad a la primera será de 6.000,00 euros. Para poder disponer de cada una de ellas el préstamo deberá estar al corriente de pago, e irán precedidas de la correspondiente Tasación del Inmueble, con el fin de verificar el correcto destino de las disposiciones precedentes, y cuyo gasto corresponderá al deudor.
- El deudor se obliga a destinar el importe de cada una de las disposiciones a la reforma de su vivienda habitual.
- El importe total acumulado de las disposiciones realizadas no podrá exceder del límite del préstamo previsto. Tampoco podrá redistribirse de las cantidades que eventualmente se vayan amortizando a lo largo de la vida del préstamo.
- El plazo máximo durante el cual el deudor podrá realizar disposiciones con cargo al préstamo

concedido es de 12 meses a contar desde el otorgamiento de la presente escritura.

- El importe de la segunda y posteriores disposiciones serán debidamente documentados y firmados de conformidad por la disponente, sin perjuicio de la eficacia a efectos de reclamación judicial de la Certificación emitida por U.C.I y que se regula en la Estipulación Novena.

- La entrega de los fondos correspondientes a las disposiciones solicitadas por el deudor, a excepción de la que se entrega en este acto, se efectuará mediante entrega de cheque bancario. La última disposición se recibirá mediante acta notarial en la que se acrediten el resto de las entregas efectuadas anteriormente junto con la que se realice en este acto y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- Ambas partes acuerdan que, una vez transcurrido el plazo estipulado de 12 meses para realizar las disposiciones, se levantará acta notarial en la cual se hagan constar todas las entregas realizadas hasta ese momento con cargo al préstamo, dando así por finalizado el plan de disposiciones. Para ello, el deudor apodera en este acto a UCI para el otorgamiento de dicho acta ante notario.

El deudor declara que UCI ha puesto a su disposición su gama de productos para protegerse del riesgo de incremento del tipo de interés, entre los cuales destacaba la posibilidad de contratar préstamos a tipo de interés fijo durante un periodo de hasta veinticinco años y luego variable, y a tipo de interés fijo durante toda la duración del préstamo, habiendo optado el deudor por la contratación de un producto a tipo variable. Por consiguiente, el deudor declara conocer y asumir el carácter vinculante del tipo de interés pactado durante el periodo a tipo fijo, así como los efectos de cualquier variación de los tipos de interés en el periodo a tipo variable, en particular si la misma fuese al alza.

El deudor tiene derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa. Dicha moneda alternativa será:

a) la moneda en que perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los

que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento de la contratación del préstamo, o b) la moneda del Estado Miembro de la Unión Europea donde fuera residente en la fecha de celebración del contrato de préstamo o, en el que sea residente en el momento en que se solicite la conversión.

La moneda alternativa es la/el [moneda del cliente], moneda del país en la cual la parte deudora declara que reside, recibe sus ingresos o bien tiene sus activos.

El tipo de cambio utilizado en la conversión será el tipo de cambio vigente publicado por el Banco Central Europeo en la fecha en que solicite la conversión.

Toda vez que el ejercicio del derecho de conversión a una moneda distinta al Euro produciría un desequilibrio en la relación contractual en perjuicio de UCI, por los riesgos derivados del tipo de cambio y el coste de financiación en una moneda distinta, y con el fin de reestablecer dicho equilibrio, ambas partes pactan que en caso de conversión del préstamo denominado en euros en [moneda del cliente], el nuevo tipo de interés aplicable será el que, en el momento concreto de solicitud de ejecución del derecho a la conversión

resulte equivalente al que contempla el contrato de préstamo para la moneda original. Para ello, se partirá de un tipo de interés de referencia utilizado en el mercado hipotecario del país a cuya divisa se solicite convertir el préstamo, complementado por un diferencial, de manera que el resultado sea un tipo equivalente al tipo de interés ordinario aplicable en el momento inmediatamente anterior a la conversión.

La solicitud de conversión deberá realizarse por escrito.

CLAUSULA SEGUNDA.-AMORTIZACION DEL PRESTAMO-----

El préstamo deberá ser devuelto por el deudor dentro del plazo de duración acordado, que se detalla a continuación:-----

- Desde la fecha de firma del préstamo hasta el último día de ese mes (salvo que el préstamo se formalice el día 1 del mes), se establece un periodo de carencia técnica en el que el deudor estará obligado a satisfacer únicamente los

intereses generados en ese periodo, por importe de
euros **[SI SE FIRMA EN DIA 1 DE MES, SE OMITE**

"POR IMPORTE DE _____" y que serán liquidados según
el tipo de interés pactado en la Cláusula Tercera
"Intereses Ordinarios" y su apartado 2º) Devengo,
cálculo y liquidación de los intereses.-----

Esta cantidad se enviará al cobro el día 1 del mes
siguiente, salvo que en función de la fecha de
firma del préstamo, deba realizarse en los días
inmediatamente posteriores según la normativa en
vigor sobre adeudos directos.-----

A partir del día 1 del mes siguiente al de firma
del préstamo, o bien a partir del momento de firma
del préstamo si se produce el día 1 del mes, la
duración del préstamo es de _____ meses, que se
divide en los siguientes periodos:-----

a) Primer Periodo. Este periodo comprenderá las 12
primeras cuotas del préstamo y durante el mismo, el
deudor pagará cuotas comprensivas exclusivamente
de intereses. Dichas cuotas se enviarán al cobro a
la cuenta bancaria facilitada por el deudor el día
1 de cada mes , siendo la fecha del primer pago el
día 00/00/0000.-----

Cada una de las cuotas correspondientes a este

periodo se calculará en base al saldo dispuesto del préstamo seis días laborables antes de cada uno de los 12 vencimientos de la cuota y al tipo de interés aplicable según lo establecido en la Cláusula Tercera. El importe de la primera cuota de este periodo es de siempre que no se realicen nuevas disposiciones entre la fecha de hoy y seis días laborables antes del cobro de la cuota. No obstante, si antes de la finalización de este periodo se dispone de la totalidad del préstamo o bien se renuncia expresamente a disponer de las cantidades pendientes hasta alcanzar el límite previsto, tras el abono de la cuota de intereses siguiente a haberse producido una de estas dos circunstancias, las siguientes cuotas serán comprensivas de capital e intereses.

b) Segundo Periodo. Este periodo comprenderá las restantes cuotas de periodicidad mensual del préstamo, y durante las mismas, el importe de las cuotas se determinará de acuerdo con las siguientes

4.- Al reintegro de los pagos que por cuenta del deudor haya realizado U.C.I.-----

5.- Al pago de comisiones y gastos legalmente repercutibles.-----

AMORTIZACION ANTICIPADA:-----

El deudor podrá amortizar anticipadamente el capital pendiente, total o parcialmente, de acuerdo con las siguientes condiciones:-----

1º El deudor podrá amortizar anticipadamente el capital pendiente, total o parcialmente, en la cantidad que estime necesaria sin ningún tipo de comisión por reembolso anticipado total o parcial. En el caso de que se extinguiera o resolviera la relación laboral de D. _____, con

U.C.I., por cualquier causa incluido el despido declarado o reconocido como improcedente así como en el supuesto de que el trabajador se sitúe en excedencia de cualquier tipo, y a partir del mes siguiente de dicha cesación, el deudor podrá amortizar anticipadamente el capital pendiente,

total o parcialmente, de acuerdo con las siguientes condiciones: **[ESTE PARRAFO ANTERIOR SOLO SE GENERA EN LOS SUPUESTOS EN LOS CUALES LA PARTE PRESTATARIA SEA EMPLEADA DE UCI]** En el supuesto de amortización anticipada parcial o total, la cantidad a satisfacer en concepto de compensación por reembolso anticipado no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pueda sufrir UCI, con el límite del 0,15 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo.

No obstante, la cantidad a satisfacer a U.C.I. será equivalente al 0 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la suma de amortizaciones parciales hechas en los 12 últimos meses sea inferior al 25,00 por ciento del capital pendiente al inicio de dicho período. **[ESTE PARRAFO ANTERIOR SOLO SE GENERA SI SE PACTA UNA COMISION DEL 0% EN EL SUPUESTO DESCRITO]** .

Transcurridos los cinco primeros años de vigencia del contrato de préstamo, UCI no podrá exigir compensación por reembolso anticipado.-----

En el supuesto de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los

derechos de UCI, y siempre que suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación por reembolso anticipado no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pueda sufrir UCI, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo, UCI no podrá cobrar compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

Se entenderá que existe pérdida financiera para UCI cuando la diferencia entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo es negativa.-----

El valor 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 del valor de mercado será el Interest RateSwap (IRS) al plazo que más se aproxime al que reste desde el momento en que se produzca la cancelación anticipada del préstamo hasta la próxima fecha de revisión de tipo de interés que hubiera debido efectuarse o hasta la fecha de su vencimiento en caso de no estar prevista revisión alguna (IRS a los plazos de dos, tres, cuatro, cinco, siete, diez, quince, veinte y treinta años) incrementado en un diferencial de puntos.-----

La cuantía de ese diferencial se calcula en base a la diferencia existente, en el momento de contratación del préstamo, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo más próximo en este momento hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de vencimiento.-

2º El importe mínimo del capital a amortizar será de 1.800,00 euros.-----

3° En caso de amortización parcial, el deudor podrá optar por mantener el importe de las cuotas de amortización reduciéndose el plazo de duración del préstamo, o bien, reducir el importe de dichas cuotas manteniendo el plazo del préstamo. En este último caso, el importe mínimo de la cuota resultante no puede ser inferior a 30 euros.-----

No obstante, en caso de amortización parcial y mientras no se haya dispuesto de la totalidad del préstamo, el deudor sólo podrá aplicar el importe de la amortización a reducir el capital pendiente de amortización del préstamo-----

Igualmente, en caso de amortización parcial y mientras solo se abonen cuotas comprensivas de intereses, el deudor sólo podrá aplicar el importe de la amortización a reducir el capital pendiente de amortización del préstamo.-----

4° La petición de amortización anticipada deberá ponerse en conocimiento de U.C.I. con una

antelación mínima de un mes a la fecha en que se pretenda realizar el mismo.-----

CLAUSULA TERCERA.-INTERESES ORDINARIOS-----

Este préstamo es oneroso, y devengará intereses únicamente a favor de la parte prestamista.-----

1º) Tipo de interés inicial: Se establece un tipo de interés inicial del por ciento nominal anual. Este tipo de interés se aplicará desde la fecha de hoy hasta el 1 de de . Una vez transcurrido el plazo inicial a tipo de interés determinado, éste se convertirá en variable de acuerdo con las condiciones pactadas en la CLAUSULA TERCERA BIS.-----

En el caso de que se extinguiera o resolviera la relación laboral de D. , con U.C.I., por cualquier causa incluido el despido declarado o reconocido como improcedente así como en el supuesto de que el trabajador se sitúe en excedencia de cualquier tipo, y a partir del mes siguiente de dicha cesación, se modificará el tipo de interés, aplicándose a la duración residual del periodo inicial un tipo de interés del por ciento nominal anual.-----

[ESTE PARRAFO ANTERIOR SOLO SE GENERA EN LOS

**SUPUESTOS EN LOS CUALES LA PARTE PRESTATARIA SEA
EMPLEADA DE UCI]**

2º) Devengo, cálculo y liquidación de los
intereses.-----

Los intereses ordinarios aplicables al préstamo,
comenzarán a devengarse con carácter mensual, el
día 1 de cada mes .-----

El importe de los intereses devengados mensualmente
se obtendrá multiplicando el capital pendiente el
día de cálculo por el tipo de interés nominal
vigente y dividiendo su resultado por mil
doscientos.-----

Para el período de carencia técnica transcurrido
desde hoy hasta el último día del mes en curso, el
importe de los intereses devengados se obtendrá
multiplicando el capital pendiente al día de
cálculo por el tipo de interés nominal vigente y
por el número de días del período y dividiendo su
resultado por treinta y seis mil.-----

CLAUSULA TERCERA BIS.-TIPO DE INTERES VARIABLE-----

Transcurrido el período inicial a tipo fijo, el tipo de interés se convertirá en variable y su determinación se realizará de acuerdo con las reglas que a continuación se señalan.-----

1. Definición del tipo de interés aplicable.- El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar durante este período se determinará mediante la aplicación del tipo de interés de referencia definido en el apartado siguiente más un margen constante de puntos.-----

El tipo que resulte, se considerará nominal a todos los efectos.-----

En el caso de que se extinguiera o resolviera la relación laboral de D. con U.C.I., por cualquier causa, incluido el despido declarado o reconocido como improcedente así como en el supuesto de que el trabajador se sitúe en excedencia de cualquier tipo, y a partir del mes siguiente de dicha cesación, se aplicará un margen constante de puntos porcentuales. **[ESTE**

PARRAFO ANTERIOR SOLO SE GENERA EN LOS SUPUESTOS EN LOS CUALES LA PARTE PRESTATARIA SEA EMPLEADA DE UCI]

2. Identificación del tipo de interés de referencia

La revisión del tipo de interés se realizará semestralmente los días 1 de los meses de y

.

b) Índice o tipo de interés de referencia sustitutivo.- Para el supuesto de que la referencia definida en el apartado a) no pudiera aplicarse por cualquier causa, las partes convienen en que se utilizará el siguiente catálogo de índices o tipos de referencia sustitutivos:-----

- en primer lugar, el tipo de interés de referencia será el "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por el Conjunto de Entidades" publicado mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado como referencia oficial. Dicha referencia es la definida en el número 1 del Anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012 de 27 de Junio (B.O.E. del 6 de Julio de 2012).-----

En el supuesto de tener que utilizar este tipo de referencia sustitutivo, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar durante este período se determinará adicionando un margen constante de 0 puntos.-----

- en segundo lugar, si el expresado tipo de interés de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible la determinación del expresado tipo por cualquier otra causa, ambas partes deberán pactar las nuevas condiciones de revisión (referencia y margen). Si no llegasen a un acuerdo respecto a las nuevas condiciones de revisión, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del plazo restante hasta la siguiente revisión de tipo de interés prevista en la escritura de préstamo, aplicándose mientras tanto el tipo de interés resultante de la revisión anterior, el cual no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado.-----

3. Comunicación al deudor del tipo de interés

aplicable.-----

U.C.I. comunicará al deudor las variaciones de tipo de interés tras las revisiones contractuales previstas en esta escritura. Adicionalmente, el deudor podrá tener conocimiento de la referencia utilizada en cada una de las revisiones de tipo de interés mediante la publicación que el banco de España efectúa mensualmente sobre este extremo (tipos de referencia) en el Boletín Oficial del Estado.-----

CLAUSULA CUARTA: COMISIONES Y COSTE EFECTIVO DE LA OPERACION-----

A) COMISIONES Y COMPENSACIONES-----

El préstamo hipotecario otorgado en esta escritura devengará a favor de U.C.I. y a cargo del deudor las siguientes comisiones:-----

a) Comisión de apertura.- El presente préstamo devengará a favor de U.C.I. y a cargo del deudor, en concepto de comisión de apertura del mismo, un importe de EUROS

El devengo, liquidación y pago de esta comisión se realiza en este acto, otorgando U.C.I. al deudor, por este documento, carta de pago de la misma.-----

[SI LA COMISION DE APERTURA ES IGUAL A 0 NO SE GENERA ESTE TEXTO].

b) Cantidad a satisfacer en concepto de Compensación por amortización anticipada.- En caso de amortización anticipada, el deudor deberá abonar una compensación por amortización anticipada según lo pactado en la CLAUSULA SEGUNDA, apartado AMORTIZACION ANTICIPADA.-----

c) Comisión por subrogación.- En caso de subrogación deudora en las obligaciones derivadas del presente préstamo, se devengará una comisión a cargo del nuevo deudor cuyo importe ascenderá al por ciento del saldo pendiente del préstamo en el momento de la subrogación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de euros.

d) Comisión por modificación de condiciones contractuales o de garantías.- En caso de producirse una modificación en las condiciones del préstamo inicialmente pactadas o de las garantías

reales o personales prestadas, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al por ciento del capital pendiente en la fecha de la modificación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de euros.-----

No obstante, en aquellos supuestos en los cuales legalmente se determine que una determinada modificación contractual debe quedar sujeta a una comisión inferior, se aplicará esta última.-----

e) Comisión por reclamación de posiciones deudoras.- El deudor vendrá obligado a satisfacer a U.C.I., en concepto de reclamación de posiciones deudoras, una comisión devengada en el momento de producirse cada reclamación y liquidable y pagadera a su cancelación, cuyo importe ascenderá a euros.-----

f) Comisión por certificación de deuda: El deudor vendrá obligado a satisfacer a U.C.I. en concepto de certificación de deuda pendiente una comisión, devengada en el momento de emitirse la certificación y liquidable y pagadera con la siguiente cuota de amortización del préstamo, o, en su caso, con el saldo de cancelación del mismo cuyo importe ascenderá a euros.-----

g) Comisión por escritura de cancelación.- En caso de que el deudor, simultaneamente o con posterioridad a la realización del reembolso total del préstamo hipotecario solicite el otorgamiento de la escritura de cancelación y opte por no realizar él mismo las gestiones para la obtención y envío al Notario de los documentos necesarios para la preparación de la escritura de cancelación, así como el envío a su domicilio de la copia correspondiente una vez firmada, y por tanto, dichos trámites sean realizados por la Entidad, y ello siempre a solicitud del deudor, vendrá obligado a satisfacer una comisión que se devengará y pagará en el momento del otorgamiento de la escritura.-----

En ningún caso la comisión incluirá los gastos suplidos u honorarios, tales como honorarios notariales, registrales o gestoria.-----

El importe de dicha comisión ascenderá a 00,00 euros.-----

B) COSTE EFECTIVO DE LA OPERACION-----

A efectos informativos, se hace constar que el Tipo Anual Equivalente (TAEVariable) de esta operación, incluidas comisiones es del por ciento, calculado de conformidad con el Anexo II, epígrafe I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (BOE de 16 de Marzo de 2019), reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Comprende el tipo de interés Fijo Inicial, el tipo de interés aplicable al periodo establecido a tipo Variable en función de la referencia más el diferencial pactados, la Comisión de Apertura en su caso, la remuneración pactada por el deudor con su intermediario de crédito inmobiliario **[CUANDO EXISTA INTERMEDIACION FINANCIERA]** y los gastos de tasación.

Esta TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían. Por tanto, esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.-----

CLAUSULA QUINTA.- GASTOS DE LA OPERACION-----

Serán a cargo del deudor los siguientes gastos originados por la presente operación:-----

- a) Los gastos de tasación del inmueble.

b) Los gastos notariales de las copias de la escritura de préstamo que solicite.-----

c) Los gastos de correo, siempre que el deudor solicite recibir las comunicaciones por este medio.

Serán a cargo de UCI:-----

a) Los aranceles notariales derivados del otorgamiento de la presente escritura.

b) Los aranceles registrales relativos a la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad.-----

c) Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, por ser sujeto pasivo del mismo UCI.-----

d) Los honorarios de la persona o entidad encargada de las gestiones necesarias para la formalización de la presente escritura.-----

Toda vez que el deudor renuncia a la opción de realizar los trámites por sí mismo hasta la inscripción en el registro sin disponer de los fondos hasta ese momento, y solicita disponer de los fondos en el momento de la firma del presente

préstamo, la persona o entidad que acepta el encargo de la tramitación de las escrituras de préstamo hipotecario y, en su caso, de las previas necesarias hasta su definitiva inscripción en el Registro de la Propiedad ha sido determinadas de mutuo acuerdo entre el cliente y UCI y en interés de ambas partes.-----

En particular, reconocen expresamente que la determinación de mutuo acuerdo de la persona o entidad encargada de las gestiones necesarias para la inscripción de la presente escritura y de las previas necesarias entre el deudor y UCI responde a los intereses de ambas partes, basados, por una parte, en la efectiva entrega y recepción, por la parte deudora, del importe íntegro del préstamo en este acto, sin haberse constituido aún la hipoteca a favor de UCI mediante su inscripción registral; y por otra parte, en la seguridad para UCI de que se lleven a efecto, y con la debida diligencia, todos los trámites de presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente escritura y de las previas necesarias, en su caso, trámites de cuyo buen fin depende la plena existencia del derecho de hipoteca una vez inscrita. Por ello, las

partes reconocen que, de no existir el acuerdo en la determinación de la gestoría, no habrían podido cumplirse los intereses de las partes, no pudiendo realizarse, en tal caso, la entrega y recepción del préstamo en este acto, dado el riesgo asumido por UCI de no obtener la inscripción de su derecho de hipoteca. En virtud de todo ello, y en particular en orden a la inscripción de la hipoteca, ambas partes atribuyen a esta determinación el carácter de irrevocable.-----

CLAUSULA SEXTA.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO.

INTERESES DE DEMORA Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA-----

A) INTERESES DE DEMORA-----

En caso de incumplimiento por el deudor de las obligaciones dinerarias derivadas del préstamo, vencidas y no satisfechas devengarán intereses de demora de acuerdo con las siguientes condiciones:--

1º Las cuotas vencidas e impagadas devengarán desde su vencimiento intereses de demora a un tipo nominal equivalente a tres puntos porcentuales por

encima del interés ordinario resultante en cada momento según lo establecido en la cláusula tercera y tercera bis, aplicable sobre cada cuota vencida e impagada, hasta su completa liquidación.

2° En el supuesto de que, por el incumplimiento del deudor, UCI declare vencido anticipadamente la totalidad del préstamo, de acuerdo con lo previsto en la letra B) siguiente, el tipo nominal de interés de demora será el equivalente a tres puntos porcentuales por encima del interés ordinario resultante en cada momento según lo establecido en la cláusula tercera y tercera bis, aplicable sobre la totalidad del préstamo y se devengará desde la fecha del vencimiento anticipado hasta la del pago efectivo de la deuda pendiente.

3° En el momento de firma del presente contrato, el tipo nominal de interés de demora se establece en el _____ por ciento.

4° En los dos supuestos anteriores, el tipo nominal de interés de demora se liquidará diariamente multiplicando el capital pendiente por el tipo nominal de interés de demora y dividiéndolo por 360 con el fin de transformar el tipo de interés anual en un tipo diario.

5° A los efectos del cálculo y devengo de los intereses de demora, los intereses ordinarios se entenderán capitalizados, de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio. En ningún caso los intereses de demora serán objeto de capitalización, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

En el caso de que se trate de un préstamo hipotecario, concluido por una persona física y garantizado mediante hipoteca sobre un bien o bienes inmuebles para uso residencial, los intereses de demora solo podrán devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago.-----

B) VENCIMIENTO ANTICIPADO-----

Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos

o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario 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 de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al

impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario 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.

Asimismo, se considera causa de incumplimiento y, por ello, U.C.I. podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo, la no inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad por causa imputable al deudor.-----

En los supuestos de incumplimiento de la obligación de pago, la deuda o deudas que resulten ciertas, vencidas, exigibles e impagadas, podrán, previo requerimiento de pago, ser incluidas en ficheros relativos al incumplimiento de obligaciones dinerarias, de acuerdo con lo dispuesto en el

artículo 20 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.-----

[A CONTINUACION, TEXTO ADICIONAL PARA EL SUPUESTO DE TITULAR O TITULARES BRITANICOS]

Asimismo, el deudor, y los avalistas en su caso, autorizan expresamente a U.C.I. a comunicar los datos actualizados relativos a su préstamo, a la empresa británica EXPERIAN LIMITED de información de solvencia patrimonial y crédito y a realizar cuantas consultas a esta misma empresa sean necesarias para realizar labores de verificación, localización y recuperación de deuda, así como a comunicar sus datos a la siguiente empresa de información de prevención del fraude para los casos en que se detecte o se sospeche de la existencia del mismo: EXPERIAN LIMITED, a company incorporated in England with registration number 653331, registered office is at Landmark House, Experian Way, NG2 Business Park, Nottingham NG80 122, England.-----

La empresa británica de información de solvencia patrimonial y crédito pone a disposición de sus miembros la información de sus ficheros para llevar a cabo verificaciones similares, localizarle y

recuperar la deuda. Cuando la empresa británica de información de solvencia patrimonial y crédito recibe una búsqueda por parte nuestra, dejarán una huella de dicha búsqueda en su expediente de crédito que podrá ser vista por otros bancos o entidades de créditos independientemente de la aceptación o no de su crédito por UCI.

Si UCI le concede un préstamo, informaremos de ello y del cumplimiento de sus obligaciones de pago a la empresa británica de información de solvencia patrimonial y crédito. En caso de no abonar la mensualidad a tiempo o de dejar de pagar el préstamo, quedará reflejada la deuda pendiente en la empresa británica de información de solvencia patrimonial y crédito. Conforme a la ley inglesa, la deuda permanecerá en el fichero de la empresa británica de información de solvencia patrimonial y crédito 6 años desde que la cuenta haya sido cerrada, tanto si ha sido pagada como si no.

SEXTA BIS.- COMPENSACION DE DEUDAS.-----

D. _____, mientras mantenga su relación laboral con U.C.I. autoriza expresamente a la Compañía, en el supuesto en que el empleado deudor deje impagada una cuota del préstamo, a detraer, en concepto de compensación de deudas, en la nómina del mes siguiente al del vencimiento de dicha cuota, la cantidad impagada, con los límites establecidos en el art. 607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil." **[ESTE PARRAFO ANTERIOR SOLO SE GENERA EN LOS SUPUESTOS EN LOS CUALES LA PARTE PRESTATARIA SEA EMPLEADA DE UCI]**

II.-CLAUSULAS NO FINANCIERAS.-----

CLAUSULA SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL DEUDOR Y DE LA PARTE HIPOTECANTE-----

1. Conservar la finca en buen estado y hacer las obras y mejoras necesarias, así como pagar las contribuciones e impuestos correspondientes.-----

CLAUSULA OCTAVA.- CONSTITUCION DE HIPOTECA-----

La Finca nº 1, que se describirá al final de esta escritura, es propiedad de Dña.

y de D. _____, tiene carácter de uso residencial y no está afecta a ninguna actividad profesional ni empresarial. Los propietarios

constituyen hipoteca en garantía de préstamo único y no dividido sobre la finca indicada de su propiedad de conformidad con el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, a favor de U.C.I, que acepta. **[ESTE PÁRRAFO SE REPITE TANTAS VECES COMO FINCAS SE HIPOTEQUEN, SIGUIENDO LA NUMERACIÓN CORRESPONDIENTE]**

Se otorga de conformidad a lo dispuesto por la Ley 2/81 del 25 de Marzo y Real Decreto 685/82, del 16 de Marzo, reguladores del Mercado Hipotecario.-----

La/s finca/s que se hipoteca/n responderá/n **[SEGÚN SE HIPOTEQUE UNA O VARIAS FINCAS]**, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, de un total de:-----

- de la devolución del capital prestado por importe de EUROS

- de la cantidad máxima de DE EURO por intereses ordinarios o remuneratorios de un año al por ciento.-----

- de la cantidad máxima de EURO

- de la cantidad máxima de
EUROS por costas y gastos de ejecución judicial o
extrajudicial, si bien en el momento de su devengo
no podrá ser superior al 5% de la cantidad que se
reclame en la demanda ejecutiva, así como por otros
gastos debidos que, siendo de cuenta de la Parte
Hipotecante, hayan sido suplidos por U.C.I., y que
estén relacionados con la conservación de la
garantía.

La responsabilidad hipotecaria se entiende sin
perjuicio de la responsabilidad personal del deudor
y del avalista en su caso, por lo que, de acuerdo
con la normativa vigente, responden del pago del
préstamo con todos sus bienes, presentes y futuros,
hasta la cancelación total del préstamo por todos
sus conceptos.-----

CLAUSULA NOVENA.- EJECUCION JUDICIAL-----

- En caso de incumplimiento, U.C.I. podrá utilizar
bien el procedimiento ordinario de ejecución
establecido en el Título IV del Libro III de la Ley

de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades previstas en el capítulo V, bien la venta extrajudicial pactada en la CLÁUSULA DÉCIMA y prevista en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234, 235, 236 y 236-a a 236-o del Reglamento Hipotecario.-----

Asimismo U.C.I. podrá ejercitar cualesquiera otros procedimientos judiciales previstos en la legislación vigente.-----

Los procedimientos judiciales indicados en caso de impago, pueden derivar en una subasta y adjudicación de su vivienda y en el posible embargo de sus ingresos o de otros bienes, tanto de los titulares del préstamo como de los avalistas, en caso de haberlos, hasta cancelar totalmente el préstamo.-----

- A los efectos prevenidos en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los interesados tasan la finca hipotecada en la siguiente cantidad: Se fija como valor de la finca, para que sirva de tipo en la subasta, la cantidad de EUROS, cantidad que se corresponde con el 100% del valor de tasación de la finca. Asimismo, a los efectos prevenidos en dicho Artículo 682 de la Ley

de Enjuiciamiento Civil, la Parte Hipotecante señala a efectos de requerimientos y notificaciones en caso de ejecución, la finca hipotecada.-----

- En caso de ejecución y de acuerdo con la normativa vigente se designa como mandatario del deudor a U.C.I. para que la represente en su día en la venta judicial de la finca.-----

- A los efectos del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes convienen que, en caso de ejecución judicial, será cantidad líquida y exigible la que resulte de la certificación expedida por U.C.I. acreditativa del saldo adeudado por el deudor en el momento del incumplimiento, con especificación de sus respectivos conceptos. Dicha certificación, intervenida por fedatario público, contendrá un extracto de la cuenta del deudor y le será notificado judicial o notarialmente, en cumplimiento del Artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pudiendo aquél alegar en la misma

artículo 234 del Reglamento Hipotecario, la Parte Hipotecante designa a U.C.I. como mandatario para que le represente, en su día, en el otorgamiento de la escritura de venta extrajudicial.-----

DECIMOPRIMERA.-FIANZA SOLIDARIA-----

D. _____, se

constituye en garante solidario en todas las obligaciones contraídas en el presente contrato por el deudor, con expresa renuncia a los beneficios de división, excusión y orden. **[EN CASO DE NO EXISTIR**

FIADOR O FIADORES, ESTE PÁRRAFO NO APARECE Y LAS CLAUSULAS SIGUIENTES SE RENUMERAN]

CLAUSULA DECIMOSEGUNDA.- SEGUNDAS COPIAS Y SUBSANACIONES-----

Se solicita del Notario Autorizante que expida copia autorizada sin carácter Ejecutivo a petición de UCI. Igualmente, el deudor y la parte Hipotecante autorizan expresamente a U.C.I. para solicitar por sí sola la expedición de primera y posteriores copias de la presente escritura con

carácter ejecutivo a los efectos del n° 4 del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, consintiendo expresamente el deudor a dichos efectos que las mismas tengan plena fuerza ejecutiva.-----

El deudor y la parte Hipotecante se comprometen a otorgar, cuantas escrituras de subsanación o aclaración fueren necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad y a tal efecto apodera irrevocablemente a U.C.I. para subsanar o complementar aquellos defectos de tal naturaleza que señale la nota oficial o la información verbal de la calificación registral, siempre que los mismos no se refieran a elementos económicos esenciales del préstamo o a la garantía constituida.-----

CLAUSULA DECIMOTERCERA.- SOLIDARIDAD -
INDIVISIBILIDAD-----

Cualquier persona deudora del presente préstamo está obligada a su pago y al cumplimiento de las obligaciones determinadas en este Contrato solidariamente. El préstamo de U.C.I. es indivisible, incluso ante cualquier heredero de un deudor.-----

Igualmente, cualquiera de los titulares del préstamo queda apoderado, irrevocablemente y de modo solidario, por el resto de titulares del préstamo, para la realización de cualesquiera gestiones, pagos, cobros, modificaciones y subsanaciones del préstamo o de su garantía. Asimismo, cualquiera de ellos queda apoderado, en los mismos términos, por el resto de titulares del préstamo, para autorizar (y en su caso revocar la misma) a un tercero con dichos fines.-----

CLAUSULA DECIMOCUARTA-----

A efectos de lo prevenido en la Disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se establece como dirección de correo electrónico del deudor, y en su caso, de la parte avalista e hipotecante no deudor, para la remisión telemática de una copia simple del préstamo por parte del notario autorizante, y de la nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho

y calificación por parte del registrador, la siguiente: @ .

CLAUSULA DECIMOQUINTA-----

Información básica sobre protección de datos.-----

1. Los datos de carácter personal (en adelante, los "Datos") que el titular del presente contrato en caso de ser persona física, y cualquier tercero que intervenga en el mismo, incluyendo, sin carácter limitativo, avalistas, representantes, garantes o autorizados (en adelante, respectivamente, el "Interesado" y conjuntamente, los "Interesados") faciliten a Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (en adelante, "UCI") en relación con el presente Contrato, serán tratados por UCI en calidad de responsable del tratamiento, principalmente, para las siguientes finalidades y atendiendo a las legitimaciones indicadas:-----

(i) La contratación, mantenimiento y seguimiento de la relación contractual que los Interesados hayan establecido con UCI. Este tratamiento resulta necesario para la ejecución del presente contrato.

(ii) El desarrollo de acciones comerciales dirigidas al Interesado en general, y en

particular, el ofrecimiento y/o la recomendación de productos y servicios de UCI, que puedan resultar de su interés, teniendo en cuenta los que hubiera contratado en el pasado. Este tratamiento resulta necesario para la satisfacción de los intereses legítimos de UCI. -----

(iii) La prevención, investigación y/o descubrimiento de actividades fraudulentas, incluyendo eventualmente la comunicación de los Datos de los Interesados a terceros, sean o no empresas del Grupo Santander. Este tratamiento resulta necesario para la satisfacción de los intereses legítimos de UCI. -----

(iv) La grabación de la voz de los Interesados para mantener la calidad del servicio, cuando éstos se dirijan por vía telefónica a UCI, y utilizar las grabaciones como prueba en juicio y fuera de él, en caso necesario. Este tratamiento resulta necesario para la satisfacción de los intereses legítimos del UCI.-----

(v) La realización de procedimientos de anonimización. La finalidad de dichos procedimientos es utilizar la información anonimizada con fines estadísticos y para la elaboración de modelos de comportamiento. Este tratamiento resulta necesario para la satisfacción de los intereses legítimos del UCI. -----

(vi) La cesión de los Datos de los Interesados a otras empresas del Grupo UCI y asimiladas, en caso de que dichos Interesados lleven a cabo la contratación de alguno de los productos y/o servicios de dichas entidades que son comercializados por UCI. Este tratamiento resulta necesario para la satisfacción de los intereses legítimos de UCI.-----

Con respecto a los tratamientos de (ii) a (vi) anteriores, los interesados podrán oponerse a dicho tratamiento, dirigiéndose a privacidad@uci.com, o al Apartado de Correos 1160 28080 - Madrid, conforme se indica en el punto 3 de esta cláusula.-

2. UCI podrá facilitar los Datos a terceros en los siguientes supuestos:-----

(i) A empresas del Grupo UCI y asimiladas (a modo de ejemplo, entidades aseguradoras y gestoras de

activos financieros) para la contratación de productos o servicios de dichas entidades por parte de los Interesados y/o para dar cumplimiento a obligaciones legales. Los interesados podrán acceder al listado completo de sociedades del Grupo UCI y asimiladas consultando el enlace: <https://www.uci.com/documentacion/informacion-proteccion-datos.pdf>-----

(ii) Los Datos podrán ser cedidos a Organismos Públicos competentes, Agencia Tributaria, Jueces y Tribunales, cuando UCI tenga obligación legal de facilitarlos.-----

(iii) Terceros proveedores de servicios podrán eventualmente tener acceso a los Datos en nombre y por cuenta de UCI (a modo de ejemplo, empresas proveedoras de servicios tecnológicos e informáticos, empresas de servicios de centro de llamadas, empresas de servicios profesionales).----

3. Los Interesados podrán acceder, rectificar, suprimir, oponerse y solicitar la limitación de

determinados tratamientos, así como portar sus Datos u oponerse a ser objeto de una decisión basada únicamente en el tratamiento automatizado y, en general, consultar todas las cuestiones relativas al tratamiento de sus Datos, dirigiéndose a privacidad@uci.com, o al Apartado de Correos 1160 28080 - Madrid.-----

4. Además de los Datos facilitados a UCI por los propios Interesados en el marco del presente Contrato, UCI podrá tratar Datos adicionales obtenidos a través de terceros, en concreto:-----

(i) Fuentes de información externas (a modo de ejemplo, diarios y boletines oficiales, registros públicos, guías telefónicas, listas oficiales para la prevención del fraude, redes sociales e Internet) y terceras empresas a las que los Interesados hayan prestado su consentimiento para la cesión de sus Datos a entidades de crédito, financieras o de seguros.-----

(ii) Empresas que facilitan información sobre solvencia, morosidad y en general indicadores de riesgo financiero o de crédito. -----

5. Los Interesados podrán disponer de información adicional acerca de los tratamientos que UCI

realiza sobre sus Datos consultando el enlace:
<https://www.uci.com/documentacion/informacion-proteccion-datos.pdf>.

A todos los efectos, ambas partes eligen de mutuo acuerdo formalizar el presente contrato, así como toda la documentación anexa o vinculada al mismo, en el idioma castellano. **[TEXTO PARA CATALUÑA Y PAIS VASCO]**