

MINUTA - SUMA - MIXTO - 5 a 10 - CARENCIA

Escritura de préstamo hipotecario, a tipo de interés Mixto. Préstamo con carencia de amortización de 12 meses.

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

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.,
Establecimiento Financiero de Crédito, (en adelante
U.C.I.), concede a Dña. _____ (en
adelante, el deudor), 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-----

U.C.I. entrega al deudor la cantidad de

EUROS en concepto de préstamo único (no dividido)
con garantía hipotecaria, por lo que el deudor lo
declara recibido en este acto y se obliga a
reembolsar dicho capital, así como los intereses,
comisiones, y cualesquiera otros gastos que se
originen por el presente préstamo.-----

El deudor declara que el destino del préstamo es la
compra de vivienda más reforma de la misma, por lo
que el deudor se obliga a destinar parte del

préstamo a la reforma de la vivienda adquirida; por ello, autoriza a UCI a entregar la parte del préstamo no destinada a la adquisición del inmueble al reformista que ha elegido, con el fin de garantizar el correcto destino de los fondos. Una vez finalizada la reforma de la vivienda, se deberá realizar una nueva tasación por cuenta del deudor.

[A continuación, el siguiente párrafo en aquellos casos en los cuales el préstamo sea clasificado como "VERDE"]

Igualmente deberá obtenerse un Certificado de Eficiencia Energética por cuenta del deudor antes del inicio de la obra y nuevamente a la finalización de la misma, con el fin de acreditar la mejora de eficiencia obtenida tras la reforma, y que es condición necesaria y pactada de mutuo acuerdo al haberse obtenido una mejora de tipo de interés del préstamo en función de la expectativa de mejora de eficiencia tras la reforma, por lo que deberá quedar acreditada.

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 mixto (tipo fijo durante un periodo de tiempo determinado y luego 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.-----

[A CONTINUACIÓN, EL RESTO DE LA CLAUSULA PRIMERA SOLO APLICA EN CASO DE PRESTAMO DENOMINADO EN MONEDA EXTRANJERA]

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 360 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 __/__/____.-----

No obstante, si antes de la finalización de este periodo se termina la reforma de la vivienda, tras el abono de la cuota de intereses siguiente a haberse producido esta circunstancia, las siguientes cuotas serán comprensivas de capital e intereses.-----

b) Segundo Periodo. Este periodo comprende las siguientes __ cuotas de periodicidad mensual del préstamo y durante el mismo, el deudor pagará cuotas comprensivas de capital e intereses según lo establecido en la Cláusula Tercera.-----

c) Tercer 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 condiciones:-----

- El importe de la cuota mensual se volverá a calcular para cada período de conformidad con el

nuevo tipo de interés que resulte aplicable y el capital pendiente a dicha fecha, de manera que el mismo sea totalmente reembolsado durante el resto del plazo pactado.-----

La cuota resultante del nuevo cálculo vencerá para cada periodo, los días 1 de los meses de Enero y Julio -----

FORMA DE PAGO:-----

El importe de las cuotas mensuales será adeudado íntegramente en la cuenta corriente con IBAN: 000000000000000000000000-----

IMPUTACION DE PAGOS:-----

Las cantidades abonadas por el deudor de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior se aplicarán al pago de los siguientes conceptos por este orden:-----

- 1.- Al pago de los intereses del CAPITAL del préstamo.-----
- 2.- A las amortizaciones de capital.-----
- 3.- Al pago de los intereses de demora y gastos de

demora, en su caso.-----

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:

1° El deudor podrá amortizar anticipadamente el capital pendiente, total o parcialmente, en la cantidad que estime necesaria sin ningún tipo de comisión por desistimiento 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, durante el primer periodo a tipo fijo 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 2 por ciento del capital amortizado anticipadamente.

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].**

En el supuesto de amortización anticipada parcial o total, durante el periodo a tipo variable la

cantidad a satisfacer en concepto de compensación reembolso anticipado será del 0,00%.

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.- 2° 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.-----

3° 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.-----

1°) 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 quinientos.-----

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

a) Definición del tipo de interés de referencia.---

- El tipo de interés de referencia será el tipo oficial contenido en la Norma Decimocuarta de la Circular 5/2012 de 27 de Junio del Banco de España denominado en su apartado d) como "referencia interbancaria a un año (euribor)". Dicha referencia es definida en el número 4 del Anejo 8 de dicha Circular, como la media aritmética simple mensual

de los valores diarios del índice de referencia Euribor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de Agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al Euribor al plazo de doce meses.-----

- La referencia que servirá de base para la revisión será el Euribor hipotecario a 1 Año correspondiente a los meses de _____ y _____.-

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.-----

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

A efectos informativos, se hace constar que el Tipo Anual Equivalente (TAE) 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, 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.

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, 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, 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 365 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.-----
2. Aportar a la finalización de obra, la escritura otorgada e inscrita, de obra nueva realizada y pago

a su cargo de todos los gastos correspondientes.--

3. Cumplir los plazos fijados en el calendario de entregas para la realización de la obra.

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

La Finca n° 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 716/2009 de 24

de abril, por el que se desarrollan determinados

aspectos de la mencionada ley y otras normas del

sistema hipotecario y financiero.-----

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 CIENTO SETENTA MIL EUROS, por la devolución del capital prestado.-----

No responderá a dichos efectos de cantidad alguna por intereses ordinarios, por intereses de demora o indemnizatorios o por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial.-----

Distribución de la Responsabilidad Hipotecaria: **[EN CASO DE HIPOTECARSE MÁS DE UNA VIVIENDA]**

La finca descrita con el número 1 responderá a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, de un total de CIENTO SETENTA MIL EUROS, por la devolución del capital prestado.-----

No responderá a dichos efectos de cantidad alguna por intereses ordinarios, por intereses de demora o indemnizatorios o por costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial. **[ASÍ PARA CADA UNA DE LAS**

FINCAS HIPOTECADAS]

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 forma, y dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad. La cantidad exigible resultante de la liquidación se notificará previamente al ejecutado y al avalista.-----

CLAUSULA DECIMA.- VENTA EXTRAJUDICIAL-----

La Finca n° 1, que se describirá al final de esta escritura, es propiedad de Dña. _____

y de D. _____ y tiene carácter de uso residencial. **[ASÍ PARA CADA UNA DE LAS FINCAS HIPOTECADAS, EN SU CASO].**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234, 235, 236 y 236-a a 236-o

del Reglamento Hipotecario, ambas partes pactan expresamente que, en caso de falta de pago de capital de la cantidad garantizada U.C.I. podrá utilizar, además del procedimiento a que se refiere la CLAUSULA NOVENA, la venta extrajudicial del bien o bienes hipotecados, conforme al artículo 1.858 del Código Civil. A efectos de dicho procedimiento, se

establece expresamente como domicilio a efectos de notificaciones y como valor de tasación a efectos de subasta, los señalados en la CLAUSULA NOVENA. En caso de venta extrajudicial y de acuerdo con el 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.- TRAMITACIÓN, SEGUNDAS COPIAS Y SUBSANACIONES-----

Se solicita del Notario Autorizante que expida copia electrónica autorizada sin carácter Ejecutivo a petición de U.C.I., a los efectos de obtener inscripción telemática del presente documento en el registro de la propiedad correspondiente.-----

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.-----

La persona o entidad que ha sido determinada de mutuo acuerdo por el deudor y por U.C.I. y en interés de ambas partes, y 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 es:-----

Razón Social: _____.

CIF: _____.

Dirección: _____
_____.

Teléfono: _____.

Correo electrónico: _____.

Cada uno de los otorgantes del presente documento designa y, por tanto, autoriza a dicha persona o entidad, a los efectos de aquello que establece el artículo 224 del Reglamento Notarial, para que pueda solicitar y obtener copias del presente documento y del otorgado con carácter previo.-----

También, y también a los efectos de aquello que establece el artículo 46 de la Ley General Tributaria, para que le represente frente a la Administración Pública en relación a la liquidación de los impuestos que pudieran gravar el presente acto, y en su caso el realizado con carácter previo, como hecho imponible extendiéndose dicha representación a la comunicación de los datos necesarios para la liquidación de los tributos y a la recepción de notificaciones y, de forma genérica, para todo aquello que la Ley General Tributaria establece para la figura del representante del sujeto pasivo. También para que les representen, en calidad de presentantes del documento a los efectos de aquello que establece la legislación hipotecaria, en aquellos trámites relativos a la consecución de la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad. Los

otorgantes designan como domicilio propio para notificaciones aquél que consta en la comparecencia de este título. Las representaciones concedidas se extienden a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática y con uso de la firma electrónica avanzada en aquellos casos en que en aplicación de las normativas vigentes, ello fuera posible.-----

Asimismo, los comparecientes solicitan al Notario Autorizante que facilite a la citada Gestoría la/s copia/s que, en su caso ésta le solicite, en el formato que le requieran y a la mayor brevedad posible, a la referida dirección de correo electrónico, e informe por vía telemática, tanto al Registro de la Propiedad como, en su caso, a la administración pública tributaria competente en la liquidación de los impuestos, de la designación de dicha Gestoría, como presentante y tramitador del documento o documentos, para que pueda llevar a cabo todos los trámites indicados, ya sea por

canales telemáticos o presenciales.-----

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 de la parte deudora, y en su caso, de la parte avalista e hipotecante no deudora, 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]**

La presente escritura de préstamo hipotecario ha sido inscrita en el Registro Provincial de Bienes Muebles de Madrid, Clase de Acto "Depósito de Condiciones Generales de la Contratación", bajo el Identificador único de depósito 28065-20190037970-

X, de conformidad con el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

----- A N E X O I -----

Fórmula de Cálculo de los Intereses Devengados Mensualmente:-----

$$(CP \times TIN) / 1200$$

CP= Capital Pendiente a día de Cálculo, TIN= Tipo de Interés Nominal Vigente-----

Fórmula de Cálculo de los Intereses Devengados en el periodo de Carencia Técnica:-----

$$(CP \times TIN \times ND) / 36500$$

CP= Capital Pendiente a día de Cálculo, TIN= Tipo de Interés Nominal Vigente, ND= Número de días desde la fecha de firma hasta el último día de ese mes.-----

A continuación se muestra la fórmula matemática utilizada para la determinación del importe de las cuotas de amortización.-----

Esta fórmula se aplicará para el cálculo de la cuota comprensiva de intereses y amortización según

el sistema francés, y no es aplicable a periodos de carencia.-----

$$C \times (TIN/1200) \times [1 + (TIN/1200)]^P / [(1 + (TIN/1200))^{P-1}]$$

C= Capital, TIN= Tipo de Interés Nominal, P= Plazo residual en meses.-----

Glosario de Términos "técnicos" utilizados en el Contrato, con el fin de facilitar su comprensión.--

Devengo de Intereses: Intereses que se han generado en un periodo determinado, con independencia de que se hayan pagado aún o no.-----

Capital: Cantidad de dinero debida y pendiente de devolver.-----

Vencimiento: Cumplimiento del plazo de una deuda.--

Capitalización de Intereses: Consiste en que los intereses pactados en el contrato, devengados y no pagados, se suman al capital pendiente de pagar, generando a su vez nuevos intereses.-----

Amortización: Devolución parcial o total (cancelación) de una deuda.-----

Parte Hipotecante: Persona que afecta un bien inmueble de su propiedad en garantía del cumplimiento de una obligación.-----

Reembolsar: Devolver de forma anticipada el capital de un préstamo. Puede ser parcial o total.-----

Margen (o diferencial): Porcentaje que se añade al índice de referencia en cada revisión del tipo de interés para hallar el nuevo tipo de interés aplicable.-----

