































modificarse periódicamente, o cualquier legislación o regulación federal adicional o sucesora que rija el mismo asunto (“HPA”). Estos derechos en virtud de la HPA pueden incluir el derecho a recibir ciertas divulgaciones, a solicitar y obtener la cancelación del Seguro Hipotecario, hacer que el Seguro Hipotecario finalice automáticamente o recibir un reembolso por cualquier prima de Seguro Hipotecario que no se haya devengado en el momento de dicha cancelación o terminación.

## **12. Cesión y Solicitud de Ganancias Misceláneas; Pérdida por Incumplimiento.**

**(a) Cesión de Ganancias Varias.** El Prestatario cede sin condiciones el derecho a recibir todas las Ganancias Misceláneas al Prestamista y acepta que dichos montos se pagarán al Prestamista.

**(b) Aplicación de Ganancias Misceláneas después de Daños a la Propiedad.** Si la Propiedad se daña, cualquier Ganancia Miscelánea se aplicará a la restauración o reparación de la Propiedad, si el Prestamista considera que la restauración o reparación es económicamente factible y la garantía del Prestamista no se verá reducida por dicha restauración o reparación. Durante el período de reparación y restauración, el Prestamista tendrá derecho a retener dichas Ganancias Misceláneas hasta que el Prestamista haya tenido oportunidad de inspeccionar la Propiedad para garantizar que el trabajo se haya completado a satisfacción del Prestamista (lo que podría incluir el cumplimiento de los requisitos mínimos de elegibilidad del Prestamista para las Personas que reparan la Propiedad, incluidos, entre otros, los requisitos de licencia, bono y seguros) siempre y cuando dicha inspección se lleve a cabo de inmediato. El Prestamista puede pagar por las reparaciones y la restauración en un solo desembolso o en una serie de pagos progresivos a medida que se completa el trabajo, según el tamaño de la reparación o restauración, los términos del acuerdo de reparación y si el Prestatario está Incumpliendo los términos del Préstamo. El Prestamista puede realizar dichos desembolsos directamente al Prestatario, a la persona que repare o restaure la Propiedad, o pagaderos en conjunto a ambos. A menos que el Prestamista y el Prestatario acuerden por escrito o que la Ley Aplicable requiera que se pague el interés sobre dichas Ganancias Misceláneas, el Prestamista no deberá pagar al Prestatario ningún interés o ganancia por las Ganancias Misceláneas. Si el Prestamista considera que la restauración o reparación no es factible económicamente o que la garantía del Prestamista se reduciría por dicha restauración o reparación, las Ganancias Misceláneas se aplicarán a las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía, ya sea que se adeuden o no, con el excedente, si lo hubiera, pagado al Prestatario. Dichas Ganancias Misceláneas se aplicarán en el orden en que se apliquen los Pagos Parciales en virtud de la Sección 2(b).

**(c) Aplicación de Ganancias Varias después de la Expropiación, Destrucción o Pérdida del Valor de la Propiedad.** En caso de una expropiación, destrucción o pérdida total del valor de la Propiedad, todas las Ganancias Misceláneas se aplicarán a las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía, ya sea que se adeuden o no, con el excedente, si lo hubiera, pagado al Prestatario.

En caso de una expropiación, destrucción o pérdida parcial del valor de la Propiedad (cada una, una “Devaluación Parcial”) en la que el valor de mercado de la Propiedad inmediatamente antes de la Devaluación Parcial sea igual o mayor que la cantidad de las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía de forma inmediata antes de la Devaluación Parcial, se aplicará un porcentaje de las Ganancias Misceláneas a las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía, a menos que el Prestatario y el Prestamista acuerden lo contrario por escrito. El monto de las Ganancias Misceláneas que se aplicará de esta manera se determina multiplicando el monto total de las Ganancias Misceláneas por un porcentaje calculado tomando (i) el monto total de las Sumas Aseguradas inmediatamente antes de la Devaluación Parcial y dividiéndolo entre (ii) el valor de

mercado de la Propiedad inmediatamente antes de la Devaluación Parcial. El saldo de las Ganancias Misceláneas se pagará al Prestatario.

En el caso de una Devaluación Parcial en la que el valor de mercado de la Propiedad inmediatamente antes de la Devaluación Parcial sea menor que el monto de las sumas aseguradas de forma inmediata antes de la Devaluación Parcial, todas las Ganancias Misceláneas se aplicarán a las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía, ya sea que las sumas estén vencidas o no, a menos que el Prestatario y el Prestamista acuerden lo contrario por escrito.

**(d) Resolución de Reclamaciones.** El Prestamista está autorizado a cobrar y aplicar las Ganancias Misceláneas a las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía, ya sea que estén vencidas o no, o a la restauración o reparación de la Propiedad, si el Prestatario (i) abandona la Propiedad, o (ii) no responde al Prestamista dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que el Prestamista notifica al Prestatario sobre la Parte Contraria (como se define en la siguiente oración) u ofrece resolver una reclamación por daños. “Parte Contraria” se refiere al tercero que le debe al Prestatario las Ganancias Misceláneas o la parte contra la cual el Prestatario tiene un derecho de acción con respecto a las Ganancias Misceláneas.

**(e) Procedimiento que Afecte el Interés del Prestamista en la Propiedad.** El Prestatario estará en Incumplimiento si se inicia cualquier acción o procedimiento, ya sea civil o penal, que, a juicio del Prestamista, podría dar como resultado la pérdida por Incumplimiento de la Propiedad u otro daño material del interés del Prestamista en la Propiedad o los derechos en virtud de este Instrumento de Garantía. El Prestatario puede compensar tal Incumplimiento y, si se ha producido un vencimiento anticipado, lograr una restitución como se indica en la Sección 20, lo que hace que la acción o el procedimiento se descarte con una decisión que, a juicio del Prestamista, impide la pérdida por Incumplimiento de la Propiedad u otro daño material del interés del Prestamista en la Propiedad o los derechos en virtud de este Instrumento de Garantía. El Prestatario cede sin condiciones al Prestamista las ganancias de cualquier compensación o reclamación por daños atribuibles a la reducción del interés del Prestamista en la Propiedad, los cuales se pagarán al Prestamista. Todas las Ganancias Misceláneas que no se apliquen a la restauración o reparación de la Propiedad se aplicarán en el orden en que se apliquen los Pagos Parciales en la Sección 2(b).

**13. Prestatario no Liberado; la Reducción de Pagos por un Tiempo Determinado del Prestamista no es una Renuncia.** El Prestatario o cualquier sucesor en interés del Prestatario no será liberado de la responsabilidad civil en virtud de este Instrumento de Garantía si el Prestamista extiende el tiempo de pago o modifica la amortización de las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía. El Prestamista no tendrá la obligación de comenzar procedimientos contra cualquier sucesor en interés del Prestatario, o negarse a extender el tiempo de pago o modificar la amortización de las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía, por motivo de cualquier demanda realizada por el Prestatario original o cualquier sucesor en interés del Prestatario. Cualquier aplazamiento de pagos que haga el Prestamista en la ejecución de cualquier derecho o recurso que incluya, entre otros, la aceptación del Prestamista de los pagos de terceros, entidades o sucesores en interés del Prestatario, o en montos inferiores al monto adeudado, no será una renuncia, o un impedimento de la ejecución, de cualquier derecho o recurso del Prestamista.

**14. Responsabilidad Solidaria; Firmantes; Sucesores y Cesionarios Obligados.** Las obligaciones y la responsabilidad civil del Prestatario en virtud de este Instrumento de Garantía serán solidarias. Sin embargo, cualquier Prestatario que firme este Instrumento de Garantía, pero que no firme el Pagaré, hace lo siguiente: (a) firma este Instrumento de Garantía para hipotecar, otorgar y transmitir el interés del Prestatario en la Propiedad según los términos de este Instrumento de Garantía; (b) firma este Instrumento de Garantía para renunciar a cualquier derecho



incipiente aplicable, como los que se adquieren por viudez y lugar de residencia del cónyuge fallecido, y cualquier exención de impuestos disponible; (c) firma este Instrumento de Garantía para asignar cualquier Ganancia Varia, Alquiler u otros ingresos derivados de la Propiedad al Prestamista; (d) no está personalmente obligado a pagar las sumas adeudadas en virtud del Pagaré o este Instrumento de Garantía; y (e) acepta que el Prestamista y cualquier otro Prestatario puedan acordar extender, modificar, reducir o hacer cualquier compromiso con respecto a los términos del Pagaré o este Instrumento de Garantía sin el consentimiento del Prestatario y sin afectar las obligaciones del Prestatario en virtud de este Instrumento de Garantía.

Sujeto a las disposiciones de la Sección 19, cualquier sucesor en interés del Prestatario que asuma por escrito las obligaciones del Prestatario en virtud de este Instrumento de Garantía y esté aprobado por el Prestamista, obtendrá todos los derechos, obligaciones y beneficios del Prestatario en virtud de este Instrumento de Garantía. El Prestatario no será liberado de sus obligaciones y responsabilidades en virtud de este Instrumento de Garantía, a menos que el Prestamista acepte realizar dicha liberación por escrito.

### **15. Cargos del Préstamo.**

**(a) Costos por Determinación de Impuestos e Inundación.** El Prestamista puede exigirle al Prestatario que pague (i) un cargo único por una verificación de impuestos sobre bienes raíces o un servicio de informes utilizado por el Prestamista en relación con este Préstamo, y (ii) ya sea (A) un cargo único por la determinación, certificación y servicios de seguimiento de una zona de inundación, o (B) un cargo único por servicios de determinación y certificación de una zona de inundación, y los cargos subsiguientes cada vez que se realicen reasignaciones de zonas o cambios similares que puedan afectar razonablemente dicha determinación o certificación. El Prestatario también será responsable del pago de cualquier cargo impuesto por la Agencia Federal de Administración de Emergencias o cualquier agencia sucesora, en cualquier momento durante el plazo del Préstamo, en relación con cualquier determinación de zona de inundación.

**(b) Cargos por Incumplimiento.** Si la Ley Aplicable lo permite, el Prestamista puede cobrarle al Prestatario los cargos por los servicios prestados en relación con el Incumplimiento del Prestatario para proteger el interés en la Propiedad y los derechos del Prestamista en virtud de este Instrumento de Garantía, lo que incluye lo siguiente: (i) honorarios y costos razonables de abogados; (ii) tarifas de inspección, avalúo, mediación y mitigación de pérdidas en relación con la Propiedad; y (iii) otros honorarios relacionados.

**(c) Permisibilidad de los Cargos.** Con respecto a cualquier otro costo, la ausencia de la autoridad expresa en este Instrumento de Garantía para cobrar un cargo específico al Prestatario no debe interpretarse como una prohibición del cobro de dicho cargo. El Prestamista no podrá cobrar tarifas que estén expresamente prohibidas por este Instrumento de Garantía o por las Leyes Aplicables.

**(d) Cláusula de Ahorros.** Si la Ley Aplicable establece cargos máximos del Préstamo, y dicha ley se interpreta finalmente de modo que los intereses u otros cargos del préstamo cobrados o que se vayan a cobrar en relación con el Préstamo superen los límites permitidos, entonces (i) cualquier cargo del préstamo de este tipo se reducirá en el monto necesario para reducir el cargo al límite permitido, y (ii) cualquier suma cobrada por el Prestatario que supere los límites permitidos será reembolsada al Prestatario. El Prestamista puede optar por hacer este reembolso reduciendo el capital adeudado en virtud del Pagaré o realizando un pago directo al Prestatario. Si un reembolso reduce el capital, la reducción se considerará como un pago anticipado parcial sin ningún cargo por pago anticipado (independientemente de que se proporcione un cargo por pago anticipado en virtud del Pagaré). En la medida en que lo permita la Ley Aplicable, si el Prestatario

acepta cualquier reembolso realizado por pago directo al Prestatario constituirá una renuncia a cualquier derecho de acción que pueda haber surgido de dicho cobro en exceso.

**16. Notificaciones; Dirección Física del Prestatario.** Todas las notificaciones que den el Prestatario o el Prestamista en relación con este Instrumento de Garantía deben ser por escrito.

**(a) Notificaciones al Prestatario.** A menos que la Ley Aplicable requiera un método diferente, cualquier notificación escrita para el Prestatario en relación con este Instrumento de Garantía se considerará entregada al Prestatario cuando (i) se envíe por correo de primera clase, o (ii) se entregue realmente en la Dirección de Notificación del Prestatario (como se define en la Sección 16(c) a continuación) si se envía por medios distintos del correo de primera clase o la Comunicación Electrónica (como se define en la Sección 16(b) a continuación). Una notificación a cualquier Prestatario constituirá una notificación para todos los Prestatarios, a menos que la Ley Aplicable exija expresamente lo contrario. Si la Ley Aplicable también exige alguna notificación al Prestatario que sea requerida por este Instrumento de Garantía, el requerimiento de la Ley Aplicable satisfará el requisito correspondiente en virtud de este Instrumento de Garantía.

**(b) Notificación Electrónica al Prestatario.** A menos que la Ley Aplicable exija otro método de entrega, el Prestamista puede proporcionar notificaciones al Prestatario por correo electrónico u otra comunicación electrónica (“Comunicación Electrónica”) si ocurre lo siguiente: (i) el Prestamista y el Prestatario lo acuerdan por escrito; (ii) el Prestatario le proporcionó su correo electrónico u otra dirección electrónica (“Dirección Electrónica”) al Prestamista; (iii) el Prestamista le ofrece al Prestatario la opción de recibir notificaciones por correo de primera clase o por otra comunicación no electrónica en lugar de una Comunicación Electrónica; y (iv) el Prestamista, de lo contrario, cumple con la Ley Aplicable. Cualquier notificación para el Prestatario enviada por Comunicación Electrónica en relación con este Instrumento de Garantía se considerará entregada al Prestatario cuando se envíe, a menos que el Prestamista sepa que dicha notificación no se envió. Si el Prestamista se da cuenta de que no se envió ninguna notificación por Comunicación Electrónica, el Prestamista reenviará dicha comunicación al Prestatario por correo de primera clase o por otro medio de comunicación no electrónica. El Prestatario puede retirar el acuerdo de recibir Comunicaciones Electrónicas del Prestamista en cualquier momento mediante una notificación escrita al Prestamista del retiro de dicho acuerdo por parte del Prestatario.

**(c) Dirección de Notificación del Prestatario.** La dirección a la cual el Prestamista le enviará una notificación al Prestatario (“Dirección de Notificación”) será la Dirección de la Propiedad, a menos que el Prestatario haya designado una dirección diferente mediante una notificación escrita al Prestamista. Si el Prestamista y el Prestatario han acordado que la notificación puede entregarse por Comunicación Electrónica, entonces el Prestatario puede designar una Dirección Electrónica como Dirección de Notificación. El Prestatario notificará de inmediato al Prestamista sobre su cambio de Dirección de Notificación, incluido cualquier cambio en la Dirección Electrónica del Prestatario, si se designa como Dirección de Notificación. Si el Prestamista especifica un procedimiento para informar el cambio de Dirección de Notificación del Prestatario, entonces el Prestatario informará el cambio de Dirección de Notificación solamente a través de ese procedimiento especificado.

**(d) Notificaciones para el Prestamista.** Cualquier notificación al Prestamista se entregará mediante un envío por correo de primera clase a la dirección del Prestamista que está indicada en este Instrumento de Garantía, a menos que el Prestamista haya designado otra dirección (incluida una Dirección Electrónica) enviando una notificación al Prestatario. Cualquier notificación relacionada con este Instrumento de Garantía será considerada como entregada al Prestamista solo

cuando el Prestamista la reciba efectivamente en su dirección designada (que puede incluir una Dirección Electrónica). Si la Ley Aplicable exige que se haga alguna notificación al Prestamista que también requiera este Instrumento de Garantía, el requerimiento de la Ley Aplicable satisfará el requisito correspondiente en virtud de este Instrumento de Garantía.

**(e) Dirección Física del Prestatario.** Además de la Dirección de Notificación designada, el Prestatario le proporcionará la dirección en la que reside físicamente al Prestamista, si esta es diferente de la Dirección de la Propiedad, y notificará al Prestamista cada vez que cambie esta dirección.

**17. Ley Aplicable; Divisibilidad; Reglas de Construcción.** Este Instrumento de Garantía se rige por la ley federal y la ley del estado de Texas. Todos los derechos y obligaciones contenidos en este Instrumento de Garantía están sujetos a cualquier requisito y limitación de la Ley Aplicable. Si alguna disposición de este Instrumento de Garantía o del Pagaré entra en conflicto con la Ley Aplicable, (i) dicho conflicto no afectará a otras disposiciones de este Instrumento de Garantía ni al Pagaré que pueda efectuarse sin la disposición en conflicto, y (ii) dicha disposición conflictiva, en la medida de lo posible, se considerará modificada para cumplir con la Ley Aplicable. La Ley Aplicable podría permitir de manera explícita o implícita que las partes acuerden por contrato, o podría ser silenciosa, pero dicho silencio no debe interpretarse como una prohibición contra el acuerdo por contrato. Cualquier acción requerida en virtud de este Instrumento de Garantía realizada de acuerdo con la Ley Aplicable debe hacerse según la Ley Aplicable vigente en el momento en que se realiza la acción.

Tal como se utiliza en este Instrumento de Garantía: (a) las palabras en singular se referirán e incluirán el plural y viceversa; (b) la palabra “puede” otorga criterio exclusivo sin ninguna obligación de tomar alguna medida; (c) cualquier referencia a una “Sección” en este documento se refiere a las Secciones contenidas en este Instrumento de Garantía, a menos que se indique lo contrario; y (d) los títulos y subtítulos se insertan para facilitar la referencia y no definen, limitan ni describen el objetivo o la intención de este Instrumento de Garantía ni de ninguna Sección, párrafo o disposición en particular.

**18. Copia del Prestatario.** Se le entregará una copia del Pagaré y de este Instrumento de Garantía al Prestatario.

**19. Traspaso de la Propiedad o de un Interés Beneficioso en el Deudor.** Exclusivamente para los fines de esta Sección 19, “Interés en la Propiedad” se refiere a cualquier interés legal o beneficioso en la Propiedad, incluidos, entre otros, aquellos intereses benéficos transferidos en un bono por escritura, contrato por escritura, contrato de compraventa a plazos, o acuerdo de depósito en garantía, cuyo propósito sea transferir el título por parte del Prestatario a un comprador en una fecha futura.

Si se vende o transfiere la totalidad o alguna parte de la Propiedad o cualquier interés en la Propiedad (o si el Prestatario no es una persona natural y se vende o transfiere un interés beneficioso en el Prestatario) sin el consentimiento previo por escrito del Prestamista, el Prestamista puede exigir el pago inmediato en su totalidad de las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía. Sin embargo, el Prestamista no ejercerá esta opción si dicho ejercicio está prohibido por la Legislación Aplicable.

Si el Prestamista ejerce esta opción, el Prestamista dará al Prestatario un aviso de aceleración. El aviso proporcionará un período de no menos de 30 días a partir de la fecha en que se entregue la notificación, de acuerdo con la Sección 16, tiempo durante el cual el Prestatario debe pagar todas las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía. Si el Prestatario no paga

estas sumas antes o al vencimiento de este período, el Prestamista puede invocar cualquier recurso permitido por este Instrumento de Garantía sin previo aviso ni demanda al Prestatario y tendrá derecho a cobrar todos los gastos en los que incurra para obtener tales remedios, entre los que se incluyen: (a) honorarios y costos razonables de abogados; (b) tarifas de valuación e inspección de la propiedad; y (c) otros cargos incurridos para proteger el interés en la Propiedad o los derechos del Prestamista en virtud de este Instrumento de Garantía.

**20. Derecho del Prestatario a Restituir el Préstamo después de un Vencimiento Anticipado.** Si el Prestatario cumple con ciertas condiciones, tendrá derecho a restituir el Préstamo y a ejecutar este Instrumento de Garantía discontinuado en cualquier momento hasta lo que ocurra último entre (a) cinco días antes de cualquier venta por ejecución hipotecaria de la Propiedad u (b) otro período que la Ley Aplicable podría especificar para el término del derecho a restituir del Prestatario. Este derecho a restituir no se aplicará en el caso de un vencimiento anticipado en virtud de la Sección 19.

Para restituir el Préstamo, el Prestatario debe satisfacer todas las siguientes condiciones: (aa) pagar al Prestamista todas las sumas que estarían adeudadas en virtud de este Instrumento de Garantía y el Pagaré como si no hubiera ocurrido un vencimiento anticipado; (bb) compensar cualquier Incumplimiento de cualquier otro convenio o acuerdo en virtud de este Instrumento de Garantía o el Pagaré; (cc) pagar todos los gastos incurridos para hacer cumplir este Instrumento de Garantía o el Pagaré, incluidos, entre otros, los siguientes: (i) honorarios y costos razonables de abogados; (ii) tarifas de valuación e inspección de la propiedad; y (iii) otros cargos incurridos para proteger el interés en la Propiedad o los derechos del Prestamista en virtud de este Instrumento de Garantía o el Pagaré; y (dd) tomar medidas, ya que el Prestamista puede requerir razonablemente que se garantice que el interés en la Propiedad o los derechos del Prestamista en virtud de este Instrumento de Garantía o el Pagaré, y la obligación del Prestatario de pagar las sumas garantizadas por este Instrumento de Garantía o el Pagaré, se mantengan sin cambios.

El Prestamista puede exigir que el Prestatario pague dichas sumas de restitución y los gastos en una o más de las siguientes formas, según lo seleccione el Prestamista: (aaa) en efectivo; (bbb) por giro postal; (ccc) mediante cheque certificado, cheque bancario, cheque de tesorero, o cheque de caja, siempre y cuando lo gire una institución cuyos depósitos estén asegurados por una agencia federal, instrumentalidad o entidad de EE. UU.; o (ddd) por Transferencia Electrónica de Fondos. Si se restituye el Préstamo del Prestatario, este Instrumento de Garantía y las obligaciones garantizadas por este seguirán siendo completamente efectivas como si no hubiera ocurrido un vencimiento anticipado.

**21. Venta del Pagaré.** El Pagaré o un interés parcial del Pagaré, junto con este Instrumento de Garantía, pueden venderse o, de otro modo, transferirse una o más veces. En dicha venta u otra transferencia, todos los derechos y obligaciones del Prestamista en virtud de este Instrumento de Garantía se transmitirán a los sucesores y cesionarios del Prestamista.

**22. Administrador de Préstamos.** El Prestamista puede tomar cualquier medida permitida en virtud de este Instrumento de Garantía a través del Administrador de Préstamos u otro representante autorizado, como un subadministrador. El Prestatario entiende que el Administrador de Préstamos u otro representante autorizado del Prestamista tienen el derecho y la autoridad de tomar cualquier medida de este tipo.

El Administrador de Préstamos puede cambiar una o más veces durante el plazo del Pagaré. El Administrador de Préstamos puede ser el titular del Pagaré. El Administrador de Préstamos tiene el derecho y la autoridad para hacer lo siguiente: (a) cobrar los Pagos Periódicos y cualquier otro monto adeudado en virtud del Pagaré y este Instrumento de Garantía; (b) realizar cualquier

otra obligación de administración de préstamos hipotecarios; y (c) ejercer cualquier derecho en virtud del Pagaré, este Instrumento de Garantía y la Ley Aplicable en nombre del Prestamista. Si hay un cambio de Administrador de Préstamos, se notificará al Prestatario por escrito sobre el cambio y en el aviso se indicará el nombre y la dirección del nuevo Administrador de Préstamos, la dirección a la que se deben realizar los pagos, y cualquier otra información que requiera la RESPA en relación con una notificación de transferencia de servicios.

**23. Notificación de Agravio.** Hasta que el Prestatario o el Prestamista hayan notificado a la otra parte (de acuerdo con la Sección 16) de un incumplimiento alegado y hayan permitido a la otra parte un período razonable después de notificar dicha notificación para tomar medidas correctivas, ni el Prestatario ni el Prestamista pueden comenzar, juntarse o unirse a cualquier acción judicial (ya sea como un litigante individual o como un miembro de una clase) que (a) surja de las acciones de la otra parte en virtud de este Instrumento de Garantía o el Pagaré, o (b) acuse que la otra parte ha infringido cualquier disposición de este Instrumento de Garantía o el Pagaré. Si la Ley Aplicable proporciona un período que debe transcurrir antes de que puedan tomarse ciertas medidas, ese período se considerará razonable para los propósitos de esta Sección 23. La notificación de Incumplimiento otorgada al Prestatario según la Sección 26(a) y el aviso de aceleración entregado al Prestatario según la Sección 19 se considerarán para satisfacer el aviso y la oportunidad de tomar las disposiciones de medidas correctivas de esta Sección 23.

#### **24. Sustancias Peligrosas.**

**(a) Definiciones.** Como se utilizan en esta Sección 24: (i) la “Ley ambiental” se refiere a cualquier Ley Aplicable en la que se encuentre la Propiedad y se relacione con la salud, la seguridad o la protección ambiental; (ii) las “Sustancias Peligrosas” incluyen (A) aquellas sustancias definidas como sustancias tóxicas o peligrosas, contaminantes o residuos por la Ley Ambiental, y (B) las siguientes sustancias: gasolina, queroseno, otros productos de petróleo inflamables o tóxicos, pesticidas y herbicidas tóxicos, solventes volátiles, materiales que contienen asbesto o formaldehído, materiales o agentes corrosivos y materiales radioactivos; (iii) la “Limpieza Ambiental” incluye cualquier acción de respuesta, remediadora o de remoción, según se define en la Ley Ambiental; y (iv) la “Condición Ambiental” se refiere a una condición que puede causar, contribuir o, de otro modo, desencadenar una Limpieza Ambiental.

**(b) Restricciones sobre el Uso de Sustancias Peligrosas.** El Prestatario no causará ni permitirá la presencia, el uso, la eliminación, el almacenamiento o la liberación de Sustancias Peligrosas, ni amenazará con liberar Sustancias Peligrosas en la Propiedad o sobre ella. El Prestatario no realizará, ni permitirá que nadie más realice, algo que afecte la Propiedad y haga lo siguiente: (i) viole la Ley Ambiental; (ii) cree una Condición Ambiental; o, (iii) debido a la presencia, el uso o la liberación de una Sustancia Peligrosa, cree una condición que afecte o podría afectar negativamente el valor de la Propiedad. Las dos oraciones anteriores no se aplicarán a la presencia, el uso o el almacenamiento de pequeñas cantidades de Sustancias Peligrosas en la Propiedad, las cuales suelen reconocerse como apropiadas para el uso residencial normal y el mantenimiento de la Propiedad (incluidas, entre otras, sustancias peligrosas en productos para el consumidor).

**(c) Notificaciones; Medidas Remediadoras.** El Prestatario notificará de inmediato y por escrito al Prestamista de lo siguiente: (i) cualquier investigación, reclamo, demanda, proceso u otra acción por parte de cualquier agencia gubernamental o regulatoria, o un tercero privado que involucre a la Propiedad y a cualquier Sustancia Peligrosa o Ley Ambiental de la que el Prestatario tenga conocimiento concreto; (ii) cualquier Condición Ambiental que incluya, entre otras cosas, algún derrame, filtración, descarga, liberación o amenaza de liberación de cualquier Sustancia

Peligrosa; y (iii) cualquier condición causada por la presencia, el uso o la liberación de una Sustancia Peligrosa que afecte negativamente el valor de la Propiedad. Si el Prestatario se entera, o lo notifica alguna autoridad gubernamental o regulatoria o cualquier parte privada, de que se requiere cualquier retiro u otro remedio de cualquier Sustancia Peligrosa que afecte la Propiedad, el Prestatario tomará inmediatamente todas las medidas correctivas necesarias de acuerdo con la Ley Ambiental. Nada en este Instrumento de Garantía creará ninguna obligación de que el Prestamista lleve a cabo una Limpieza Ambiental.

**25. Pagaré Electrónico Firmado con la Firma Electrónica del Prestatario.** Si el Pagaré que evidencia la deuda de este Préstamo es electrónico, el Prestatario le reconoce y declara al Prestamista que hizo lo siguiente: (a) dio su consentimiento expreso y tiene la intención de firmar el Pagaré electrónico mediante una Firma Electrónica adoptada por el Prestatario (“Firma Electrónica del Prestatario”) en lugar de firmar un Pagaré en papel con una firma escrita con su puño y letra; (b) no retiró el consentimiento expreso del Prestatario para firmar el Pagaré electrónico con su Firma Electrónica; (c) comprendió que al firmar el Pagaré electrónico con la Firma Electrónica del Prestatario, prometió pagar la deuda evidenciada por el Pagaré electrónico de acuerdo con sus términos; y (d) firmó el Pagaré electrónico con la Firma Electrónica del Prestatario con la intención y entendimiento de que al hacerlo, prometió pagar la deuda evidenciada por el Pagaré electrónico de acuerdo con sus términos.

CONVENIOS NO UNIFORMES. El Prestatario y el Prestamista también convienen y acuerdan lo siguiente:

**26. Vencimiento Anticipado; Remedios.**

**(a) Aviso de Incumplimiento.** El Prestamista le proporcionará una notificación de Incumplimiento al Prestatario antes del vencimiento anticipado de acuerdo con el Incumplimiento del Prestatario, con la excepción de que dicha notificación de Incumplimiento no se enviará cuando el Prestamista ejerza su derecho en virtud de la Sección 19, a menos que la Ley Aplicable disponga lo contrario. Junto con cualquier otra información requerida por la Ley Aplicable, la notificación especificará lo siguiente: (i) el Incumplimiento; (ii) la acción requerida para compensar el Incumplimiento; (iii) un período, de no menos de 30 días (o según lo especifique la Ley Aplicable) a partir de la fecha en que se entrega la notificación al Prestatario, en el que debe compensarse el Incumplimiento; (iv) que si no se compensa el Incumplimiento en el período especificado en la notificación, puede dar como resultado un vencimiento anticipado de las sumas garantizadas por este Instrumento de Garantía y la venta de la Propiedad; (v) el derecho del Prestatario a restituir después del vencimiento anticipado; y (vi) el derecho del Prestatario de tomar una acción judicial con el fin de negar la existencia de un Incumplimiento o afirmar cualquier otra defensa del Prestatario para el vencimiento anticipado y la venta.

**(b) Vencimiento Anticipado; Poder de Venta; Gastos.** Si el Incumplimiento no se compensa antes de finalizar el período especificado en la notificación, el Prestamista puede requerir el pago inmediato en su totalidad de las sumas garantizadas por este Instrumento de Garantía sin más demanda y puede recurrir al poder de venta y a cualquier otro remedio permitido por la Ley Aplicable. El Prestamista tendrá derecho a cobrar todos los gastos incurridos en la búsqueda de los remedios provistos en esta Sección 26, incluidos, entre otros, los siguientes: (i) honorarios y costos razonables de abogados; (ii) tarifas de valuación e inspección de la propiedad; y (iii) otros cargos incurridos para proteger el interés en la Propiedad o los derechos del Prestamista en virtud de este Instrumento de Garantía.

**(c) Notificación de Venta; Venta de la Propiedad.** Si el Prestamista invoca el poder de la venta, el Prestamista, su designado o el Fideicomisario notificarán la fecha, la hora, el lugar y los términos de venta mediante la publicación y presentación de la notificación según lo dispuesto por la Ley Aplicable. El Prestamista o su designado enviarán por correo una copia de la notificación al Prestatario de la manera en que lo indique la Ley Aplicable. La venta será pública y se llevará a cabo entre las 10 a. m. y las 4 p. m., en una fecha y ubicación permitidos por la Ley Aplicable. La venta debe comenzar a la hora indicada en la notificación de venta o no más de tres horas después de esa hora indicada. El Prestatario autoriza al Fideicomisario a vender la Propiedad al mejor postor por efectivo, en una o más parcelas y en cualquier orden que el Fideicomisario determine. El Prestamista o su designado pueden comprar la Propiedad en cualquier venta.

**(d) Escritura del Fideicomisario; Ganancias de la Venta.** El Fideicomisario entregará al comprador una escritura del Fideicomisario que transmite el título de la Propiedad de manera inabrogable con convenios de garantía general del Prestatario. El Prestatario conviene y acepta defender, en general, el título del comprador a la Propiedad contra cualquier reclamación y demanda. Los considerandos en la escritura del Fiduciario serán prima facie o prueba concluyente de la verdad de las declaraciones hechas en dicha escritura. El Fideicomisario aplicará las ganancias de la venta en el siguiente orden: (i) a todos los gastos de la venta, incluidos, entre otros, los honorarios y costos razonables del Fideicomisario y de los abogados; (ii) a todas las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía; y (iii) cualquier excedente a la persona o personas con derecho legal a recibirlo.

Si la Propiedad se vende en conformidad con esta Sección 26, el Prestatario o cualquier persona que tenga posesión de la Propiedad a través del Prestatario entregará de inmediato a la posesión de la Propiedad al comprador en esa venta. Si no entrega la posesión, el Prestatario o dicha persona se considerará como ocupación por mera tolerancia y podrán ser retirados por auto de desahucio u otro proceso legal.

**(e) Estatuto de Renuncia de Deficiencia.** En la medida máxima permitida por la Ley Aplicable, el Prestatario renuncia a todos los derechos, remedios, reclamaciones y defensas según las Secciones 51.003, 51.004 y 51.005 del Código de Propiedad de Texas o relacionados con estas.

**27. Liberación.** Tras el pago de todas las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía, el Prestamista proporcionará una liberación de este Instrumento de Garantía al Prestatario o al agente designado del Prestatario de acuerdo con la Ley Aplicable. El Prestatario pagará los costos de registro asociados con dicha liberación. El Prestamista puede cobrar al Prestatario una tarifa por la liberación de este Instrumento de Garantía, solo si la tarifa se paga a un tercero por servicios prestados y está permitida por la Ley aplicable.

**28. Fideicomisario Sustituto; Responsabilidad del Fideicomisario.** Uno o más de los Fideicomisarios, actuando solos o en conjunto, pueden ejercer o realizar todos los derechos, recursos y deberes del Fideicomisario en virtud de este Instrumento de Garantía. El Prestamista a su elección, ya sea él mismo o a través del Administrador de Préstamos, y con o sin causa, puede, periódicamente, por poder legal o de otro modo, retirar o sustituir a cualquier fideicomisario, agregar uno o más fideicomisarios, o designar a un fideicomisario sucesor de cualquier Fideicomisario sin necesidad de ninguna otra formalidad que no sea una designación por escrito del Prestamista. Sin ningún otro acto o traspaso de la Propiedad, el fideicomisario sustituto, adicional o sucesor recibirá todos los derechos, título, remedios, poderes y obligaciones conferidos al Fideicomisario en este Instrumento de Garantía y por la Ley Aplicable.

El Fideicomisario no será responsable si actúa ante cualquier aviso, solicitud,

consentimiento, demanda, declaración, u otro documento que el Fideicomisario considere correcto. El Fideicomisario no será responsable de ningún acto u omisión, a menos que dicho acto u omisión sea intencional.

**29. Subrogación.** Cualquiera de las ganancias del Pagaré utilizadas para eliminar gravámenes pendientes de la totalidad o parte de la Propiedad ha sido adelantada por el Prestamista a solicitud del Prestatario y tras la declaración del Prestatario de que se adeudan dichos montos y están garantizados por gravámenes válidos contra la Propiedad. El Prestamista se subrogará a todos y cada uno de los derechos, títulos superiores, gravámenes, y acciones propiedad o reclamadas por cualquier propietario o titular de cualquier gravamen y deudas pendientes, independientemente de si el Prestamista adquiere dichos gravámenes o deudas por cesión o si las libera el titular de dichos gravámenes o deudas tras el pago, o el gravamen establecido por este Instrumento de Garantía no se considera válido. El Prestatario acepta que cualquier estatuto de limitaciones relacionado con una causa de acción o derecho de ejecución hipotecaria basados en tales derechos subrogados, título superior, gravámenes y acciones se cobren en la medida necesaria hasta que, cuando más pronto, se lleve a cabo una adjudicación final por parte de un tribunal de última instancia en la que se indique que el gravamen establecido por este Instrumento de Garantía no es válido. El Prestatario acepta además que el Prestamista tendrá los mismos derechos y poderes proporcionados en la Sección 26 en relación con tales derechos subrogados, título superior, gravámenes y acciones que el Prestamista tiene en relación con el gravamen establecido en este Instrumento de Garantía.

**30. Invalidez Parcial.** En caso de que alguna parte de las sumas previstas para asegurarse a través de este Instrumento de Garantía no se pueda asegurar legalmente, se aplicarán pagos en reducción de dichas sumas primero a aquellas partes no garantizadas.

**31. Renuncia a Daños Resultantes, Punitivos y Especulativos.** El Prestamista y el Prestatario acuerdan que, en relación con cualquier acción, demanda o procedimiento que se relacione con este Instrumento de Garantía o con cualquier otro documento del Préstamo o emane de ellos, cada uno renuncia mutuamente hasta el máximo permitido por la Ley Aplicable, a cualquier reclamo por daños consecuentes, punitivos o especulativos.

**32. Compra de Dinero; Reparto Equitativo; Renovación y Extensión de Gravámenes contra la Propiedad de Residencia Familiar; Reconocimiento de Adelanto de Dinero en Efectivo contra una Propiedad que No Es la Residencia Familiar.**

**Marque la casilla según corresponda:**

**Compra de Dinero.**

Los fondos transferidos al Prestatario en virtud del Pagaré se utilizaron para pagar la totalidad o parte del precio de compra de la Propiedad. El Pagaré también está garantizado principalmente por el gravamen del proveedor retenido en la escritura de la misma fecha que este Instrumento de Garantía que transmite la Propiedad al Prestatario, cuyo gravamen del proveedor se ha asignado al Prestamista y este Instrumento de Garantía hace las veces de garantía adicional del gravamen de dicho proveedor.

**Reparto Equitativo.**

El Pagaré representa los fondos que el Prestamista adelantó para el caso especial y por solicitud del Prestatario con el propósito de adquirir el título de Propiedad simple mediante la tarifa completa y la existencia de un reparto equitativo impuesto contra la totalidad de la Propiedad por una orden judicial o por un acuerdo escrito de las partes del reparto para garantizar el pago del Pagaré se reconoce, confiesa y otorga de manera expresa.

**Renovación y Extensión de Gravámenes contra la Propiedad de Residencia Familiar.**



El Pagaré se efectúa en renovación y extensión, pero no en extinción, del endeudamiento descrito en el Anexo de Renovación y Extensión adjunto, que se incorpora a modo de referencia. El Prestamista está expresamente subrogado a todos los derechos, gravámenes y remedios que garantizan al titular original de un pagaré que acredita el endeudamiento del Prestatario y los gravámenes originales que garantizan el endeudamiento se renuevan y extienden hasta la fecha de vencimiento del Pagaré en la renovación y extensión del endeudamiento.

**Reconocimiento de Adelanto de Dinero en Efectivo contra una Propiedad que No Es la Residencia Familiar.**

El Pagaré representa los fondos que se adelantaron al Prestatario este día, a solicitud del Prestatario, y el Prestatario acusa recibo de dichos fondos. El Prestatario declara que el Prestatario no reside actualmente en la Propiedad que asegura este Instrumento de Garantía y que no tiene la intención de residir ahí ni de usarla de ninguna manera o reclamar la Propiedad como negocio o residencia familiar. El Prestatario renuncia a todos los derechos, intereses y exenciones de residencia familiar relacionados con la Propiedad.

**33. Préstamo que No Es un Préstamo sobre la Plusvalía.** El Préstamo evidenciado por el Pagaré no es una extensión de crédito tal como se define en la Sección 50(a)(6) o la Sección 50(a)(7), Artículo XVI, de la Constitución de Texas. Si la Propiedad se utiliza como residencia del Prestatario, entonces, el Prestatario acepta que el Prestatario no recibirá efectivo del préstamo evidenciado por el Pagaré y que cualquier anticipo no necesario para comprar la Propiedad, extinguir un gravamen de reparto equitativo, completar la construcción, o renovar y extender un gravamen anterior contra la Propiedad, se utilizará para reducir el saldo evidenciado por el Pagaré o dicho Préstamo se modificará para evidenciar el saldo correcto del Préstamo, a opción del Prestamista. El Prestatario acepta firmar cualquier documentación necesaria para cumplir con esta Sección 33.

AL FIRMAR A CONTINUACIÓN, el Prestatario acepta y acuerda los términos y los convenios que contienen este Instrumento de Garantía y cualquier Cláusula Adicional firmada y registrada por el Prestatario.

Testigos:

\_\_\_\_\_ (Sello)  
- Prestatario

\_\_\_\_\_ (Sello)  
- Prestatario

\_\_\_\_\_ [El espacio debajo de esta línea es para el acuse de recibo] \_\_\_\_\_