



**FORMULARIO**

**MODELO 3246 EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS XUNTA DE GALICIA.UNA SOLA FINCA ACABADA**

**FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRESTAMO HIPOTECARIO  
EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS XUNTA DE GALICIA.UNA SOLA FINCA ACABADA  
INTERÉS VARIABLE. AMORTIZACIÓN CONSTANTE. VARIAS PERIODICIDADES**

**CLÁUSULAS FINANCIERAS**

**PACTO PRIMERO. Capital del préstamo.**

La PARTE DEUDORA recibe de CaixaBank, en este acto, a su entera satisfacción, mediante abono en cuenta, en concepto de préstamo mutuo, la cantidad de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros).

En el caso de que no fuera una sola persona la que integra la PARTE DEUDORA, aquéllas responderán solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura.

La PARTE DEUDORA consiente en que de la suma prestada se deduzcan las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que afecten a la/s finca/s que en esta escritura se hipoteca/can.

**PACTO SEGUNDO. Amortización.**

Esta cláusula tiene carácter esencial. Regula cómo y cuándo deberá la PARTE DEUDORA devolver el capital e intereses del préstamo que son parte fundamental de la carga económica del contrato.

A) Vencimiento final y devolución del préstamo.

El plazo de vencimiento final del préstamo viene determinado por los pagos convenidos en este pacto.

La PARTE DEUDORA se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de \_\_\_\_\_ cuotas sucesivas de amortización de capital e intereses, en adelante, cuotas mixtas, de periodicidad \_\_\_\_\_ que deberán ser satisfechas, por periodos vencidos - contados de fecha a fecha a partir del día siguiente al último día de la fracción o en su caso, al último día de la última cuota de intereses pactada, o, en defecto de ambos, a partir del día de hoy-, el primer día del periodo siguiente al que correspondan.

A efectos de amortización gradual del capital y pago de intereses el plazo del préstamo se divide en dos fases: la primera, o fase de carencia, durante la cual se devengarán y pagarán intereses pero no se amortizará capital, cuya duración comprenderá \_\_\_\_\_ periodos y la segunda o fase de amortización que comprenderá el resto del plazo, durante la cual se producirá la amortización gradual del capital y el pago de intereses, según más adelante se conviene.

A efectos de este contrato y salvo que expresamente se haga constar otra cosa, se entenderá por período mensual el plazo transcurrido entre el día de un determinado número de un determinado mes y el día de número inmediato anterior del mes inmediato siguiente según el calendario gregoriano, ambos inclusive y, por período trimestral, semestral y anual, tres, seis y doce meses consecutivos, respectivamente, computados éstos en la forma que se acaba de expresar. El cómputo de los períodos se inicia en el día de hoy; para el caso de que algún mes natural careciera de día de número equivalente, se adoptará para su cómputo el último día del mismo.

B) Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta.

La primera cuota mixta deberá hacerse efectiva el día \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) y la última el día \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

C) Importe de las cuotas mixtas.

La parte de capital amortizada en cada cuota será invariable (resultante de dividir el total capital del préstamo por el número total de períodos de liquidación), pero no los intereses, cuyo importe se calculará en función del capital pendiente de devolución, variando correlativamente el total importe del pago.

D) Amortización anticipada

I. La PARTE DEUDORA podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada sin que deba mediar comunicación previa.

El reembolso o amortización anticipada conlleva una carga económica específica para la PARTE DEUDORA en forma de comisión. La comisión por amortización anticipada y el cálculo de la pérdida financiera están regulados por normas legales, conforme se indica a continuación.

II. En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, la PARTE DEUDORA pagará, en el momento de su efectiva realización, una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista al final de este apartado del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios se considerarán índices o tipos de interés de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más

se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial es el establecido.

III. La PARTE DEUDORA tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiaria La PARTE DEUDORA, salvo que la PARTE DEUDORA comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho la PARTE DEUDORA al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

### **PACTO TERCERO. Intereses Ordinarios.**

Esta condición tiene carácter esencial y contiene carga económica para la PARTE DEUDORA. Determina una parte principal del precio y forma parte de la TAE del contrato.

El capital del préstamo devengará intereses a favor de la parte acreedora, pagaderos con la misma periodicidad establecida para las cuotas mixtas, a favor de CaixaBank, a tipos nominales anuales. El interés remuneratorio no podrá ser negativo.

Para la determinación de los tipos de interés aplicables se divide el plazo total del préstamo en dos fases.

#### A) Primera fase.

La primera fase comprenderá desde hoy hasta el día ( ) inclusive, siendo aplicable durante este período el tipo de interés nominal anual del **por ciento** ( %).

#### B) Segunda fase.

La segunda fase comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la primera hasta el día del vencimiento final del préstamo, subdividiéndose a su vez en períodos de revisión sucesivos de interés fijo de duración trimestral, contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual, que se aplicarán durante esta fase serán variables.

#### C) Devengo, liquidación y pago de los intereses.

Los intereses pactados se devengarán y liquidarán el último día de cada período de pago y deberán ser satisfechos, por períodos vencidos, el primer día del período siguiente.

La PARTE DEUDORA se obliga a pagar:

1º) \_\_\_\_\_ cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. El importe de cada una de estas cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo será de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros).

2º) La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.

No obstante, a solicitud de la PARTE DEUDORA, podrá interrumpirse el período de carencia e iniciar el pago de las cuotas mixtas.

La parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta resultará de la aplicación de la fórmula aritmética número 2 prevista a este efecto en el ANEXO de esta escritura. Dicha fórmula será también aplicable para determinar la cuota de intereses durante el período de carencia.

Los intereses correspondientes a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas contractualmente (por ejemplo, por causa de vencimiento anticipado, de amortización anticipada, etc...) se entenderán devengados día a día y liquidables en el momento de su efectiva realización. Su cálculo se efectuará aplicando la fórmula aritmética número 1 prevista en el ANEXO de esta escritura.

Durante la primera fase del préstamo y en el supuesto de que no se interrumpa el periodo de carencia pactado, la PARTE DEUDORA satisfará los importes totales siguientes:

a) \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros), en concepto de intereses ordinarios.

b) \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros), en concepto de capital, intereses ordinarios, comisiones y gastos repercutibles determinables en el momento de la formalización de la presente escritura.

### **PACTO TERCERO BIS. Tipo de interés variable. Segunda Fase.**

#### **A) Tipo de Interés Nominal.**

El tipo de interés nominal aplicable en cada uno de los períodos de revisión de esta fase será igual a la suma del Índice de Referencia y del Diferencial.

#### **B) Índice de Referencia Adoptado.**

En razón de la especial línea de financiación a que se acoge este préstamo, el tipo de "interés preferente" nominal anual que se tomará como base será el denominado "Referencia interbancaria a un año" que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado y que se define en el epígrafe 4 del anejo VIII de la Circular 5/2012 de Banco de España -o en aquella otra que haga sus veces caso de que fuera sustituida o desapareciera-.

Este Índice se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el

Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor al plazo de doce meses.

El Índice de Referencia que se tomará como base para determinar el tipo de interés nominal anual de referencia será el publicado en el Boletín Oficial del Estado del mes anterior al de la fecha de revisión.

### C) Desaparición del Índice de Referencia.

En caso de que deje de publicarse el Índice de Referencia que se esté tomando en consideración para el cálculo del tipo de interés, cualquiera que sea la causa, se aplicarán las siguientes reglas para determinar el tipo de interés aplicable.

C.1) Aplicación del índice o tipo que se establezca en virtud de una Disposición Normativa.

El índice de referencia o tipo de interés aplicable al contrato será el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, entendiéndose por tal aquel que se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.

Si esta Disposición Normativa establece que deba aplicarse el índice de referencia o el tipo convenido entre las partes antes que el índice de referencia o el tipo determinado legalmente en defecto de pacto, siempre se aplicará el régimen de sustitución previsto por la Disposición Normativa en defecto de pacto.

Lo establecido en este apartado se aplicará con carácter preferente a las reglas recogidas en el apartado C.2) siguiente.

C.2) En caso de no poder aplicarse lo previsto en el apartado C.1): Índice de Referencia Sustitutivo (DEUDA PUBLICA)

Si no se puede aplicar lo previsto en el apartado C.1), se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo "Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años" ("DEUDA PUBLICA") que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado.

De acuerdo con el apartado C.1), no será de aplicación el Índice "DEUDA PUBLICA" sino el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial aun cuando la Disposición Normativa que establezca reglas para determinar el tipo aplicable se remita al índice de referencia o el tipo convenido entre las partes con carácter preferente al régimen legal establecido en defecto de pacto.

Cuando la desaparición del índice de referencia no esté causada por una disposición normativa, antes de aplicar el índice de referencia sustitutivo será necesario que, al menos, hayan transcurrido dos meses sin que el BOE publique los valores del índice desaparecido en la fecha establecida para el cálculo del tipo de interés nominal anual correspondiente a cada período de revisión de la segunda fase. En este caso, si se reprendiera la publicación del índice de referencia sustituido, se aplicará éste a partir del siguiente período de revisión.

C.3) En caso de no poder aplicarse lo previsto en C.1) y C.2) .

Si no fuere posible aplicar ninguna de las reglas anteriores, se adoptará como índice de referencia el tipo de interés legal del dinero publicado en el BOE.

De acuerdo con en el apartado C.1), no será de aplicación el tipo de interés legal del dinero sino el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial aun cuando la Disposición Normativa que establezca reglas para determinar el tipo aplicable se remita al índice de referencia o el tipo convenido entre las partes con carácter preferente al régimen legal establecido en defecto de pacto.

### D) Diferencial.

Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo.

El Diferencial es de \_\_\_\_\_ puntos, para el Índice de Referencia Principal (EURIBOR), Índice de referencia sustitutivo Oficial (EL QUE SE ESTABLEZCA EN VIRTUD DE UNA DISPOSICION NORMATIVA, LEGAL O REGLAMENTARIA), y el Índice de Referencia Sustitutivo (DEUDA PUBLICA).

El Diferencial es de 1,5 puntos, para el tipo legal del dinero.

Al diferencial que le corresponde adicionar al interés legal del dinero se le sumará un diferencial corrector. Este diferencial corrector es equivalente a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del índice de referencia sustituido en la última fecha de su publicación y el Índice de Referencia Sustitutivo que corresponda aplicar en el mismo momento de la sustitución.

Al diferencial que le corresponde adicionar al Índice de Referencia Deuda Pública se le sumará un diferencial corrector. Este diferencial corrector es equivalente a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del índice de referencia sustituido en la última fecha de su publicación y el Índice de Referencia Sustitutivo que corresponda aplicar en el mismo momento de la sustitución.

Al diferencial que le corresponde adicionar al Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, de acuerdo con lo establecido en este apartado, se le sumará un diferencial corrector. Este diferencial corrector es equivalente a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del Índice de referencia sustituido en la última fecha de su publicación y el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial que, en su caso, se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.

#### E) Comunicaciones

La parte deudora podrá tomar conocimiento de los índices de referencia a través de su publicación en el Boletín Oficial del Estado y en la página electrónica del Banco de España. Los Índices de referencia quedarán acreditados por su publicación en el Boletín Oficial del Estado o bien por su justificación mediante certificación de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera o del Banco de España, así como también por cualquier otro medio admitido en Derecho.

#### F) Límite a la variación del tipo de interés aplicable.

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo, durante la fase sujeta a intereses variables, será del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_ %).

A efectos obligacionales tal limitación del tipo de interés no existirá respecto de la PARTE DEUDORA, cuya responsabilidad, conforme a la Ley, será por tanto ilimitada.

**[EN EL SUPUESTO EN QUE SE DESEE ESTABLECER UN TIPO DE INTERÉS MÁXIMO Y MÍNIMO CUYO TIPO MÁXIMO SEA SUPERIOR AL TIPO MÁXIMO HIPOTECARIO ESTABLECIDO EN EL PRIMER PÁRRAFO, EL APARTADO F) QUEDARÁ REDACTADO DE LA FORMA SIGUIENTE:**

#### F) Límite a la variación del tipo de interés aplicable.

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo, durante la fase sujeta a intereses variables, será del \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %).

A efectos obligacionales, los tipos máximo y mínimo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo durante la fase sujeta a intereses variables, será del \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %) y \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %) del \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %), respectivamente. ]

**[EN EL SUPUESTO EN QUE SE DESEE ESTABLECER UN TIPO DE INTERÉS MÁXIMO Y MÍNIMO CUYO TIPO MÁXIMO SEA IGUAL O INFERIOR AL TIPO MÁXIMO HIPOTECARIO ESTABLECIDO EN EL PRIMER PÁRRAFO, EL APARTADO F) QUEDARÁ REDACTADO DE LA FORMA SIGUIENTE:**

F) Límite a la variación del tipo de interés aplicable.

Los tipos máximo y mínimo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo durante la fase sujeta a intereses variables, será del \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %) y \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %) del \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %), respectivamente. ]

**[SI Marca LCI]**  
**PACTO CUARTO. Comisiones**

Esta condición es esencial y contiene obligaciones con carga económica para LA PARTE DEUDORA .

Se estipulan, a favor de CaixaBank y a cargo de la PARTE DEUDORA, la comisión siguiente: RECLAMACION DE IMPAGADOS: Cuando la PARTE DEUDORA impaga se generan daños a CaixaBank; se generan perjuicios financieros por no disponer del dinero que estaba pactado recibir de la PARTE DEUDORA, motivo por el que se devenga el interés de demora, y también se generan otros daños distintos por los recursos que CaixaBank tiene que destinar para reclamar, recuperar y poner al día la deuda impagada; este segundo daño, diferente del primero, se cubre específicamente por la RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS. Cuando la PARTE DEUDORA incumpla alguna de sus obligaciones de pago (cuotas de préstamos, comisiones, descubiertos...), CaixaBank se verá obligada a destinar recursos para recobrar y poner al día de la deuda impagada (RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS). Estas gestiones que CaixaBank debe realizar para la recuperar cada posición deudora, que no tendrían lugar si la PARTE DEUDORA cumpliera con sus obligaciones, pueden consistir en llamadas telefónicas, SMS o comunicaciones telemáticas por medios de telecomunicación y servicios de banca electrónica, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal y tendrán como finalidad informar al cliente de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos, advertirle de las consecuencias de no abonar dichos importes e incluso negociar formas de refinanciación de su deuda. El coste mínimo o residual de iniciar las gestiones de cobro por cualquier tipología de deuda impagada es de \_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**). La PARTE DEUDORA deberá pagar como RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS \_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**)

por cada obligación que impague y que le tenga que ser reclamada, por uno o varios medios. En ningún caso la PARTE DEUDORA tendrá que pagar varias veces la misma cantidad en relación con una misma posición deudora; todas las gestiones que se desarrollen en relación con la misma posición deudora devengarán \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) y el impago de distintas posiciones deudoras generará cada una sus propias gestiones y su específico coste de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

#### **PACTO CUARTO. Comisiones**

Esta condición es esencial y contiene obligaciones con carga económica para la PARTE DEUDORA.

Se estipulan, a favor de CaixaBank y a cargo de la PARTE DEUDORA, las comisiones siguientes:

A) Comisión de apertura sobre el capital del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez que asciende a la cantidad de: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) .

B) RECLAMACION DE IMPAGADOS: Cuando EL CLIENTE impaga se generan daños a CaixaBank; se generan perjuicios financieros por no disponer del dinero que estaba pactado recibir de EL CLIENTE, motivo por el que se devenga el interés de demora, y también se generan otros daños distintos por los recursos que CaixaBank tiene que destinar para reclamar, recuperar y poner al día la deuda impagada; este segundo daño, diferente del primero, se cubre específicamente por la RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS. Cuando el CLIENTE incumpla alguna de sus obligaciones de pago (cuotas de préstamos, comisiones, descubiertos...), CaixaBank se verá obligada a destinar recursos para recobrar y poner al día de la deuda impagada (RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS). Estas gestiones que CaixaBank debe realizar para la recuperar cada posición deudora, que no tendrían lugar si el CLIENTE cumpliera con sus obligaciones, pueden consistir en llamadas telefónicas, SMS o comunicaciones telemáticas por medios de telecomunicación y servicios de banca electrónica, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal y tendrán como finalidad informar al cliente de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos, advertirle de las consecuencias de no abonar dichos importes e incluso negociar formas de refinanciación de su deuda. El coste mínimo o residual de iniciar las gestiones de cobro por cualquier tipología de deuda impagada es de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros).

EL CLIENTE deberá pagar como RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros)

por cada obligación que impague y que le tenga que ser reclamada, por uno o varios medios. En ningún caso EL CLIENTE tendrá que pagar varias veces la misma cantidad en relación con una misma posición deudora; todas las gestiones que se desarrollen en relación con la misma posición deudora devengarán \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) y el impago de distintas posiciones deudoras generará cada una sus propias.

[SI Marca LCI]



[SI NO Parte deudora persona jurídica]  
[SI Tipo garantía es con Vivienda]  
[SI IND\_VIVIENDA]

**PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

a) Tasación: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros).

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro del hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

c) Depósito Asociado: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.

d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

f) Los gastos de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

- Comprobación registral: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.

- Notaría: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

- Impuestos: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.

-Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel registral.

-Gestoría: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) por la tramitación de la operación.

-Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal fiscal aplicable.

**[SI Marca LCI]**

**[SI NO Parte deudora persona jurídica]**

**[SI Tipo garantía es con Vivienda]**

**[SI NO IND\_VIVIENDA]**

### **PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

a) Tasación: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**).

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuada en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.

c) Depósito Asociado: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura del depósito.

d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

f) Los gastos de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

- Comprobación registral: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.

- Notaría: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

- Impuestos: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.

-Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel registral.

-Gestoría: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) por la tramitación de la operación.

-Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal fiscal aplicable.

**[SI Marca LCI]**

**[SI Parte deudora persona jurídica]**

**[SI Tipo garantía es con Vivienda]**

**[SI IND\_VIVIENDA]**

**PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

a) Tasación: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros).

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro de hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

c) Depósito Asociado: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.

d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarado por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

f) Los gastos de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Comprobación registral: \_\_\_\_\_ euros  
( \_\_\_\_\_ euros) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.

h) Notaría: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

i) Impuestos: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria. Correrán a cargo de la PARTE DEUDORA tanto el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados como cualesquiera otros tributos derivados de la formalización de esta operación. En los casos en que el sujeto pasivo fuese CAIXABANK, la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a ésta un importe equivalente al del tributo que haya de soportar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esta estipulación ha sido esencial para la conformación del pacto del tipo de interés aplicable a la operación. Si por cualquier causa fuese nula o inaplicable, las partes convienen que el tipo de interés se incrementará en la medida necesaria para cubrir la percepción adicional por CAIXABANK, en concepto de intereses, durante el plazo restante de la operación, de un importe equivalente al soportado por el tributo de que se trate.

j) Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) importe aproximado calculado según arancel registral.

k) Gestoría: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) por la tramitación de la operación.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal y fiscal aplicable.

[SI Marca LCI]  
[SI Parte deudora persona jurídica]  
[SI Tipo garantía es con Vivienda]  
[SI NO IND\_VIVIENDA]

### **PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

a) Tasación: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**).

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuada en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.

c) Depósito Asociado: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.

d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarado por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

f) Los gastos de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Comprobación registral: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.

h) Notaría: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

i) Impuestos: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria. Correrán a cargo de la PARTE DEUDORA tanto el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados como cualesquiera otros tributos derivados de la formalización de esta operación. En los casos en que el sujeto pasivo fuese CAIXABANK, la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a ésta un importe equivalente al del tributo que haya de soportar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esta estipulación ha sido esencial para la conformación del pacto del tipo de interés aplicable a la operación. Si por cualquier causa fuese nula o inaplicable, las partes convienen que el tipo de interés se incrementará en la medida necesaria para cubrir la percepción adicional por CAIXABANK, en concepto de intereses, durante el plazo restante de la operación, de un importe equivalente al soportado por el tributo de que se trate.

j) Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) importe aproximado calculado según arancel registral.

k) Gestoría: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) por la tramitación de la operación.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal y fiscal aplicable.

**[SI Marca LCI]**

**[SI NO Parte deudora persona jurídica]**

**[SI Tipo garantía es con Vivienda]**

**[SI Tipo garantía es con No vivienda]**

**PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

a) Tasación: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**).

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro de hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro de hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación, sin que este valor constituya una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuado en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.

c) Depósito Asociado: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura del depósito.

d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

f) Los gastos de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

-Comprobación registral: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.

-Notaría: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

-Impuestos: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.

-Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) Importe aproximado calculado según arancel registral.

-Gestoría: \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros**) por la tramitación de la operación.

-Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto con orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de

formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal y fiscal aplicable.

**[SI Marca LCI]**

**[SI Parte deudora persona jurídica]**

**[SI Tipo garantía es con Vivienda]**

**[SI Tipo garantía es con No vivienda]**

### **PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

a) Tasación: \_\_\_\_\_ euros

(\_\_\_\_\_ euros).

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado. \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros)

prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro de hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro de hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación, sin que este valor constituya una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuado en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.

c) Depósito Asociado: \_\_\_\_\_ euros

(\_\_\_\_\_ euros) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.

d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.

e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

f) Los gastos de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Comprobación registral: \_\_\_\_\_ euros

(\_\_\_\_\_ euros) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.

h) Notaría: \_\_\_\_\_ euros

(\_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.

i) Impuestos: \_\_\_\_\_ euros

(\_\_\_\_\_ euros) de conformidad con lo establecido en la

normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria. Correrán a cargo de la PARTE DEUDORA tanto el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados como cualesquiera otros tributos derivados de la formalización de esta operación. En los casos en que el sujeto pasivo fuese CAIXABANK, la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a ésta un importe equivalente al del tributo que haya de soportar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esta estipulación ha sido esencial para la conformación del pacto del tipo de interés aplicable a la operación. Si por cualquier causa fuese nula o inaplicable, las partes convienen que el tipo de interés se incrementará en la medida necesaria para cubrir la percepción adicional por CAIXABANK, en concepto de intereses, durante el plazo restante de la operación, de un importe equivalente al soportado por el tributo del que se trate.

i) Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ euros  
(\_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel registral.

j) Gestoría: \_\_\_\_\_ euros  
(\_\_\_\_\_ euros) por la tramitación de la operación.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal y fiscal aplicable.

#### **[\$IND\_CASHBACK =1 - Cierto\$]**

CaixaBank procederá a abonarle, en un plazo de entre 15 y 45 días a contar desde la firma de la presente escritura, el importe de la tasación en la cuenta de CaixaBank en la que se cargó dicho importe. La información fiscal relativa al importe abonado se recoge en el anexo a la FEIN denominado "Información Fiscal".

#### **PACTO SEXTO. Intereses de demora**

Esta cláusula contiene carga económica y el tipo del interés de demora está regulado por normas legales imperativas, conforme se indica a continuación.

Cuando la PARTE DEUDORA impaga se generan perjuicios financieros a CaixaBank por no disponer del dinero que estaba pactado recibir de la PARTE DEUDORA, motivo por el que se devenga el interés de demora.

En caso de no satisfacerse a CaixaBank, a su debido tiempo, las obligaciones pecuniarias derivadas del préstamo, incluso las nacidas por causa de vencimiento anticipado, el capital adeudado, con independencia de que se haya iniciado o no su reclamación judicial, producirán intereses de demora desde el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se haya producido hasta el día en que se realice el pago.

El tipo de interés de demora será el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura, variable al alza o a la baja para ajustarse al resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario vigente en cada momento.

El importe absoluto de los intereses de demora, cuando se devenguen, se obtendrá aplicando la fórmula aritmética número 4 bis, prevista al efecto en el ANEXO de esta escritura.

El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo garantizado de interés de demora nominal anual, será, como máximo, del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_ %) nominal actual [INDÍQUESE AQUÍ EL RESULTADO DE SUMAR SIETE (7) PUNTOS AL TIPO DE INTERÉS REMUNERATORIO/ORDINARIO PACTADO EN LA PRESENTE ESCRITURA]. NO PUDIENDO RESULTAR SUPERIOR AL 9%, EN SU CASO, SE DEBERÁ INCORPORAR EL 9%

#### **PACTO SEXTO BIS. Causa de vencimiento anticipado por impago de cuotas**

Esta cláusula contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes (posibilidad de que la PARTE DEUDORA se vea obligado a devolver la totalidad del préstamo no amortizado y de pérdida del inmueble ofrecido en garantía) y su contenido está regulado por normas legales imperativas, conforme se indica a continuación.

El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato 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 la PARTE DEUDORA 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 la PARTE DEUDORA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
- c) Que CAIXABANK haya requerido el pago a la PARTE DEUDORA 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.

### **CLÁUSULAS GENERALES**

#### **PACTO SÉPTIMO. Domicilio de pago y Depósito Asociado**

**Domicilio de Pago.** El pago de las cuotas, comisiones y gastos y de cualquier otra obligación de carácter pecuniario que para la PARTE DEUDORA se derive de este contrato, se efectuará a través del depósito de dinero asociado abierto en cualquiera de las oficinas de CaixaBank que la PARTE DEUDORA indique y del que resulte ser titular única o cotitular indistinta o solidaria.

**Depósito Asociado.** A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la PARTE DEUDORA se obliga a mantener operativo hasta el vencimiento de este contrato un depósito a la vista abierto en CaixaBank. Las comisiones y gastos derivados de la apertura y mantenimiento de este depósito serán los que se indiquen en su contrato de apertura.

### **PACTO SÉPTIMO BIS. Compensación**

Esta cláusula es esencial y contiene carga económica. Las deudas que la PARTE DEUDORA genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse con derechos de crédito que la PARTE DEUDORA mantenga en CaixaBank o con valores depositados.

En este sentido, la PARTE DEUDORA autoriza irrevocablemente a CaixaBank para compensar las obligaciones vencidas, ordinaria o anticipadamente, y no satisfechas, derivadas de este contrato con los derechos de crédito que ostentase frente a la misma por causa de la titularidad -individual, entre sí o junto con terceros- de cualquier depósito en efectivo, a la vista o a plazo. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, su saldo se reputará vencido y exigible a efectos de compensación. Asimismo, dicha autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que fuesen titulares en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank, efectuándose la compensación con cargo al producto obtenido.

En todo caso, la compensación únicamente operará cuando existan deudas vencidas y no pagadas y se notificará oportunamente a quien corresponda.

### **PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca**

Esta cláusula tiene contenido esencial y consecuencias económico patrimoniales para La PARTE DEUDORA. Llegado el caso, la ejecución de la garantía hipotecaria puede no resultar suficiente para saldar la deuda de la PARTE DEUDORA.

En garantía del pago a CaixaBank: a) del capital prestado; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de sus intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido, hasta el máximo establecido en el Pacto de Intereses de Demora, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura y d) de la cantidad de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) para costas y gastos, la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada [**O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO:** ' sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes '], constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita [**EN EL SUPUESTO DE QUE LA FINCA HIPOTECADA SEA PROPIEDAD DE PERSONA DISTINTA DE LA PARTE DEUDORA, LA FÓRMULA A UTILIZAR DESPUÉS DE LA EXPRESIÓN ' ..... para costas y gastos' , SERÁ LA SIGUIENTE:** ' ... [**NOMBRE DEL GARANTE HIPOTECANTE**] .., sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la PARTE DEUDORA [**O, 'sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de los integrantes de la PARTE DEUDORA ']** ], constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita '].

### **PACTO NOVENO. Extensión de la garantía**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

Las Partes pactan expresamente que, junto con la finca que se hipoteca, queden también hipotecados -además de cuantos elementos, bienes y derechos se entiendan hipotecados por disposición legal-:

- a) los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, aunque puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto;
- b) los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentre;
- c) las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.
- d) todo tipo de edificios construidos o que se construyan - nuevas construcciones donde antes no las hubiere-, cualesquiera mejoras en los actuales o en los futuros que se construyan y cualesquiera terrenos agregados.

Las indemnizaciones por siniestro o por expropiaciones por causa de utilidad pública total o parcial quedan hipotecadas por disposición legal.

La PARTE DEUDORA o, en su caso, el hipotecante no deudor concede a CaixaBank mandato expreso para percibir directamente el importe de estas indemnizaciones y aplicarlas a la extinción total o parcial de la Financiación, devolviéndole el sobrante, si lo hubiese.

Dicha extensión objetiva tendrá lugar sin perjuicio de los derechos de terceros poseedores de las fincas hipotecadas, en los términos que resultan de los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria.

#### **PACTO DÉCIMO. Acción judicial.**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico y patrimonial.

Si CaixaBank recurriera a la vía judicial para hacer efectivo su derecho a la recuperación del débito, podrá ejercitar, a su elección, la acción declarativa o cualquier clase de acción ejecutiva que le competa, en especial las que recaigan sobre el bien hipotecado, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en las normas que las regulan.

Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de la presente operación, las partes acuerdan que, en caso de reclamación judicial, CaixaBank podrá acompañar a la correspondiente demanda, certificación del débito exigible e intervenida por fedatario público, sin que ello signifique la alteración de la naturaleza del préstamo.

Los comparecientes, a efectos de la ejecución especial hipotecaria del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

1. Tasan la finca hipotecada, a efectos de subasta, en el importe del valor de tasación que se ha hecho constar en el ANTECEDENTE SEXTO de esta escritura.
2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada. Además, también fijan la siguiente dirección de correo electrónico **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]** a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En caso de optar por la ejecución ordinaria de la hipoteca, las partes convienen expresamente que el valor a efectos de subasta de la finca no será el determinado en el apartado 1 anterior sino el tasado a tal efecto por perito designado conforme a lo establecido en los artículos 637 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”

### **PACTO ÚNDECIMO. Venta extrajudicial del bien hipotecado**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial

**[EN CASO DE QUE LA VIVIENDA A HIPOTECAR TENGA EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL DEL DEUDOR O SE HAYA ADQUIRIDO PARA DICHA FINALIDAD, DEBERÁ INDICARSE EXPRESAMENTE QUE : 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se hipoteca constituye su vivienda habitual.' / O BIEN 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se hipoteca ha sido adquirida para destinarla a su vivienda habitual.']**

En caso de falta de pago del capital o de los intereses, CaixaBank podrá también reclamar el préstamo y cuantos derechos del mismo a su favor dimanen, mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme a lo prevenido en el art. 1858 del Código Civil y en el art. 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen, a cuyo fin se establece como valor de tasación de la finca hipotecada y se señala como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el mismo establecido en el 'PACTO DÉCIMO Acción judicial'. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. A tal objeto, la PARTE DEUDORA [**O, ' el hipotecante no deudor '**] designa a CaixaBank como mandataria, a los efectos del otorgamiento de la escritura de venta de la finca.

### **PACTO DUODÉCIMO. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses**

Esta cláusula es esencial y contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes (posibilidad de que LA PARTE DEUDORA sea demanda, en un Juzgado o a través de un proceso ante Notario así como potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía).

Cuando LA PARTE DEUDORA no pague una determinada cantidad de las que está obligado por este préstamo, CAIXABANK podrá iniciar una acción hipotecaria contra el inmueble dado en garantía.

Si el impago tiene las características descritas en el Pacto Sexto Bis, la vía de reclamación será la regulada en dicho Pacto (pérdida del beneficio de plazo, vencimiento anticipado del contrato, obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado y potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía).

Si la cuantía impagada es inferior a lo regulado en el mencionado Pacto Sexto Bis, CaixaBank podrá reclamar conforme lo regulado en esta cláusula.

a. CaixaBank limitará su reclamación a la cantidad concreta impagada de capital o intereses no abonados por el cliente en el plazo pactado, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la comisión de reclamación de impagados.

b. CAIXABANK requerirá primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria.

c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar la acción hipotecaria posterior será, como mínimo, tres plazos mensuales impagados o un número de cuotas o cantidad tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.

d. CaixaBank podrá iniciar tal acción hipotecaria bien por vía judicial bien por venta extrajudicial (ante Notario) y limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la comisión de reclamación de impagados. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital y/o intereses producidos durante el proceso judicial o extrajudicial (ante Notario) conforme a lo previsto legalmente.

e. Para pagar la deuda que genere el impago de la PARTE DEUDORA puede acabar siendo necesario subastar o transmitir forzosamente a terceros el bien hipotecado; en tal caso la PARTE DEUDORA perdería la titularidad.

Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceros quedaren por vencer otros plazos del préstamo, se llevará a cabo la venta y se transmitirá la finca al adquirente o comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

### **PACTO DECIMOTERCERO. Otras garantías**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

La PARTE DEUDORA -en caso que resulte disminuida su solvencia por cualquier causa- o quien se subrogue en las obligaciones de aquélla derivadas del préstamo -si su solvencia fuere inferior a la de la parte deudora-, quedan obligadas a aportar garantías reales o personales constituidas por aquéllas o por un tercero, por vía de superposición de garantía unilateral o bilateral, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

La PARTE DEUDORA estará disminuyendo su solvencia y poniendo en grave riesgo la garantía hipotecaria si no tiene seguro de daños contratado o en vigor, de los descritos en el PACTO DECIMOCUARTO.

### **PACTO DECIMOCUARTO. Seguro de daños de la finca hipotecada**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico.

La PARTE DEUDORA se obliga a tener la/s finca/s que se hipoteca/n asegurada/s contra daños causados por incendio, explosión, tormenta y elementos naturales distintos de la tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia de este contrato. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación de la/s finca/s, excluido el valor del suelo. En las condiciones de la póliza de seguro, deberá hacerse mención expresa a que la/s finca/s se encuentra/n hipotecada/s y que CaixaBank es su acreedor hipotecario incluyéndose, asimismo la obligación del asegurador de notificar a CaixaBank la falta de pago de la prima y cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

El no disponer de un contrato de seguro de daños contratado o en vigor constituye un incumplimiento grave y de una obligación esencial por parte de la PARTE DEUDORA.

### **PACTO DECIMOQUINTO. Información económica**

La PARTE DEUDORA y los fiadores, si los hubiere, se obligan a facilitar a CaixaBank la información o documentación que ésta les solicite sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable, en un plazo máximo de quince días y, en particular, a justificar documentalmente que se hallan al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.

### **PACTO DECIMOSEXTO. Transmisión de la finca y subrogación en la deuda personal hipotecaria**

En el caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, la PARTE DEUDORA y el nuevo titular y potencial prestatario que solicita la operación deberá comunicar a

CAIXABANK con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista para la firma la voluntad de enajenar la finca y solicitar la subrogación en las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario. Ello con el objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en la normativa vigente, dando tiempo al nuevo titular y potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

### **PACTO DECIMOSÉPTIMO. Cesión de la información**

La PARTE DEUDORA y, en su caso, los FIADORES y/o los HIPOTECANTES NO DEUDORES autorizan a CaixaBank para que pueda ceder información sobre la presente operación (por ejemplo, cuota a abonar, intereses, interés de demora, capital amortizado, capital pendiente de amortizar, plazo del préstamo, plazo pendiente) en caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, a favor de nuevos titulares.

### **PACTO DECIMOCTAVO. Enervación**

Esta cláusula tiene contenido económico patrimonial.

En beneficio de la parte deudora y con independencia de si el bien hipotecado fuere o no la vivienda habitual, en caso de ejecución hipotecaria, judicial o extrajudicial, con reclamación de la totalidad de la deuda, por resolución o vencimiento anticipado, la parte deudora, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá enervar la ejecución mediante la consignación del importe al que, en esa fecha, ascendería la deuda vencida, por todos los conceptos, si no hubiese mediado dicha resolución o vencimiento anticipado, más las costas judiciales a cuyo pago fuere condenada, calculadas sobre dicha cantidad, o, para el caso de ejecución extrajudicial, con pago de los honorarios notariales y gastos que legalmente le correspondieren. El deudor podrá ejercitar esta facultad en una o más ocasiones, sin necesidad de que trascurra un plazo mínimo entre enervaciones y sin perjuicio de cualesquiera derechos que legalmente pudiesen corresponderle.

**[SI Marca LCI]**

### **PACTO DECIMONOVENO. Tratamiento de datos personales**

Los datos personales de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas firmantes en representación de aquéllas, serán incluidos y tratados en ficheros de CaixaBank para el cumplimiento de este contrato y verificar la corrección de su operativa. CaixaBank podrá conservar dichos datos hasta que hayan prescrito las acciones derivadas del presente contrato. Los datos podrán ser accedidos, rectificados y cancelados por sus titulares, quienes también podrán oponerse a su tratamiento, de acuerdo con la ley. Para ejercitar estos derechos deberán dirigirse a cualquiera de las oficinas de la Entidad o al domicilio social de CaixaBank, S.A. situado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002, Valencia, con la referencia "Protección de datos".

Se informa a las personas que son parte en este contrato que, en caso de impago de cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo, los datos relativos al débito podrán ser comunicados a ficheros de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias

**[SI Marca LCI]**

**[SI Parte deudora persona jurídica]**

### **PACTO DECIMONOVENO. Tratamiento de datos personales**

Los datos de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas firmantes en representación de aquéllas serán tratados con la finalidad de gestionar el presente contrato, así como, en su caso, para cumplir con las obligaciones normativas impuestas a las Partes, durante la vigencia del mismo. Una vez finalizada la vigencia, los datos serán conservados (tal como indica la normativa), a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones, durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas del presente Acuerdo.

El titular de los datos puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición, de acuerdo con la normativa de aplicación:

- Respecto a CaixaBank: en el APARTADO POSTAL 209 – 46080 VALENCIA.
- Respecto a (PARTE DEUDORA): **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]**.

Asimismo, podrán dirigir aquellas reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

Finalmente, los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos, son:

- Respecto a CAIXABANK: [www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos](http://www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos).
- EN SU CASO: Respecto a (PARTE DEUDORA): **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]**.

Se informa a las personas que son parte en este contrato que, en caso de impago de cualquiera de las obligaciones derivadas del mismo, los datos relativos al débito podrán ser comunicados a ficheros de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

### **PACTO DECIMONOVENO BIS.- Autorización para comunicar y recibir informaciones.**

La parte deudora y los fiadores, si los hubiere, a efectos de las disposiciones vigentes en materia de protección de datos, consienten y aceptan expresamente la cesión de los datos que afectan a su operación crediticia a la Xunta de Galicia, a los efectos de control, gestión y seguimiento de la operación, así como para que dichos datos puedan ser utilizados con fines estadísticos y de cumplimiento de la legislación vigente.

### **PACTO VIGÉSIMO. Convenios concursales**

La adhesión o el voto favorable de CaixaBank a un convenio concursal del deudor principal o, en su caso, de cualquiera de sus integrantes, de algún fiador, o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal, no obstará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de aquélla frente a los obligados o garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de CaixaBank.

### **PACTO VIGÉSIMO PRIMERO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.**

CONTRATO DE FIANZA ..... Afianzamiento solidario.- El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, reclamación de impagados). Constituye un negocio jurídico autónomo y

es específicamente producto de una **negociación individual previa** donde D. .... y D. ....(los "FIADORES") han consentido libremente en comparecer en este acto para prestar **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario**. Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, de forma que CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos los FIADORES renuncian a los beneficios de excusión, orden y división. Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

**Derecho de Compensación de CaixaBank.** Este pacto es esencial y contiene carga económica. Las deudas que la PARTE DEUDORA genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse con derechos de crédito que LOS FIADORES mantengan en CaixaBank o con valores depositados.

En este sentido, para el caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones afianzadas en el párrafo precedente el/los fiador/es solidario/s autoriza/n irrevocablemente a CaixaBank para compensar las obligaciones vencidas, ordinaria o anticipadamente, y no satisfechas, derivadas de este contrato con los derechos de crédito que ostentase/n frente a la misma por causa de la titularidad -individual, entre sí o junto con terceros- de cualquier depósito en efectivo, a la vista o a plazo. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, su saldo se reputará vencido y exigible a efectos de compensación. Asimismo, dicha autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que fuesen titulares en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank, efectuándose la compensación con cargo al producto obtenido.

En todo caso, la compensación únicamente operará cuando existan deudas vencidas y no pagadas y se notificará oportunamente a quien corresponda.

#### **PACTO VIGÉSIMO PRIMERO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.**

CONTRATO DE FIANZA ..... Afianzamiento solidario.- El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, reclamación de impagados). Constituye un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** donde D. .... y D. ....(los "FIADORES") han consentido libremente en comparecer en este acto para prestar **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario**. Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, de forma que CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra



la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos los FIADORES renuncian a los beneficios de excusión, orden y división. Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

**Derecho de Compensación de CaixaBank.** Este pacto es esencial y contiene carga económica. Las deudas que la PARTE DEUDORA genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse con derechos de crédito que LOS FIADORES mantengan en CaixaBank o con valores depositados.

En este sentido, para el caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones afianzadas en el párrafo precedente el/los fiador/es solidario/s autoriza/n irrevocablemente a CaixaBank para compensar las obligaciones vencidas, ordinaria o anticipadamente, y no satisfechas, derivadas de este contrato con los derechos de crédito que ostentase/n frente a la misma por causa de la titularidad -individual, entre sí o junto con terceros- de cualquier depósito en efectivo, a la vista o a plazo. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, su saldo se reputará vencido y exigible a efectos de compensación. Asimismo, dicha autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que fuesen titulares en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank, efectuándose la compensación con cargo al producto obtenido.

En todo caso, la compensación únicamente operará cuando existan deudas vencidas y no pagadas y se notificará oportunamente a quien corresponda.

El presente afianzamiento dejará de surtir efecto en el momento en que el saldo de la total deuda pendiente de pago derivada del presente contrato no exceda de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros).

## **PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO.- COMUNICACIONES A LA PARTE DEUDORA**

Esta cláusula **tiene contenido esencial**.

CaixaBank podrá remitir a la PARTE DEUDORA los comunicados relacionados con esta operación a través de uno o varios de los siguientes canales:

1. LA DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO facilitada por la PARTE DEUDORA. Este canal de comunicación se utilizará para la remisión de comunicados, incluidos los que, en su caso, deban ser fehacientes (burofaxes electrónicos). Así, **a través de la dirección de correo electrónico de la PARTE DEUDORA, CaixaBank podrá remitir requerimientos de pago, notificar el vencimiento anticipado de la operación u otras notificaciones que deban remitirse por conducto fehaciente de acuerdo con la ley.** Para lograr fehaciencia, el envío deberá permitir probar conforme a la normativa aplicable, la autenticidad, integridad y recepción del correo electrónico ante terceros, como los tribunales de justicia, el Banco de España u otras autoridades y administraciones competentes.

Así mismo, la dirección de correo electrónico será utilizada por el Notario autorizante de la operación, por el Registrador de la Propiedad encargado de la inscripción de la hipoteca para la remisión de comunicados relacionados con la autorización e inscripción de la operación

hipotecaria y, en su caso, además, por el Juzgado a efectos de notificaciones en los términos previstos en el Pacto Décimo.

Se subraya a la PARTE DEUDORA, que **el correo electrónico es un canal de notificaciones de extraordinaria relevancia que debe mantenerse siempre actualizado** tanto a CaixaBank como al Registro de la Propiedad.

2. EL TELEFONO MOVIL CON NUM **LO FACILITARÁ LA OFICINA** a través de servicios de mensajería instantánea, como SMS o la aplicación PUSH de CaixaBank que la PARTE DEUDORA tenga instalada en su dispositivo, CaixaBank podrá remitir, entre otros, comunicados que tengan carácter urgente, o destinados a reforzar comunicados remitidos por otros canales, ya sea para destacar su relevancia o para asegurar su recepción. **El cambio de número de móvil deberá comunicarse a CaixaBank.**

3. EL SERVICIO DE BANCA ELECTRONICA DE CAIXABANK, a través del repositorio de comunicados del servicio de banca electrónica "CaixaBank Now", CaixaBank podrá remitir cualquier comunicado relacionado con esta operación, si la PARTE DEUDORA tiene contratado este servicio. En particular, se remitirán comunicados recurrentes como las liquidaciones periódicas.

4. LA DIRECCIÓN DE CORREO POSTAL señalada a tal efecto por la PARTE DEUDORA, será complementaria a cualquiera de los otros canales como canal de comunicación o, en su caso, supletoria si la PARTE DEUDORA no dispone de ellos.

### **PACTO VIGESIMO TERCERO.- PRENDA**

Esta cláusula es esencial y contiene carga económica y patrimonial.

En garantía de las obligaciones derivadas del presente contrato de préstamo, y sin perjuicio de su responsabilidad personal e ilimitada, la parte prestataria constituye en este acto, a favor de CaixaBank, que lo acepta, derecho real de prenda sobre el derecho de crédito que ostenta frente a la Consellería del Medio Rural de la Xunta de Galicia, concedente de la subvención relacionada en los Antecedentes del presente contrato.

Con la finalidad anteriormente expresada, las partes requieren al Notario interviniente en este acto, para que notifique fehacientemente a la Subdirección General de Explotaciones Agrarias, perteneciente a la Dirección General de Ganadería, Agricultura e Industrias Agroalimentarias de la Consellería del Medio Rural de la Xunta de Galicia, la constitución de la presente garantía, con el fin de que pueda tomar nota de la misma y su importe sea hecho efectivo en el mismo depósito abierto en CaixaBank y señalado como domiciliario de los pagos del préstamo.

El prestatario autoriza irrevocablemente en este acto a CaixaBank para requerir en su caso, el cobro de la subvención a la Administración y a aplicar dicho importe a la cancelación total o parcial del presente contrato de préstamo.

Las referidas cantidades sólo producirán efecto solutorio de la deuda, en el momento y por la cuantía en que efectivamente se hubieran hecho efectivas en la correspondiente cuenta de cargo.

Las autorizaciones que en el ámbito de este pacto se otorgan por prestatario a CaixaBank tienen carácter expreso e irrevocable y causa de garantía en los términos que al efecto ha establecido el Tribunal Supremo. Estos apoderamientos se otorgan para que CaixaBank pueda utilizarlos a través de cualquiera de sus apoderados y aunque incida en la autocontratación múltiple representación o conflicto de intereses.

### **RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

La Caixa le manifiesta expresamente su voluntad en contra a someterse a un Convenio arbitral para la resolución de conflictos mediante el arbitraje de consumo.

### **SOLICITUD DE EXENCIONES**

#### **OPERACIONES SUJETAS A IVA**

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente crédito está sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA.), si bien goza de la exención del mismo en virtud del artículo 20.Uno.18.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. **[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: " Asimismo, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, en virtud del artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ". POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARA DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

#### **OPERACIONES SUJETAS A IGIC (CANARIAS)**

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente crédito está sujeto al Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), si bien goza de la exención del mismo en virtud del artículo 50.Uno.18.c) de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de Canarias, de medidas administrativas y fiscales y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. **[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: " Asimismo, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, en virtud del artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ". POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARA DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

#### **OPERACIONES SUJETAS A IPSI (CEUTA Y MELILLA)**

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente crédito está sujeto al Impuesto sobre la Producción, los servicios y la importación (IPSI.), si bien goza de la exención del mismo en virtud del artículo 20.Uno.18.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, por remisión del artículo 14 de la Ley 8/1991, de 25 de marzo, por la que se aprueba el Arbitrio sobre la producción y la importación en las ciudades de Ceuta y Melilla y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. **[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: " Asimismo, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, en virtud del artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ". POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARA DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

Cada uno de los otorgantes del presente documento autoriza y en lo menester otorga mandato expreso a \_\_\_\_\_, con N.I.F. \_\_\_\_\_ y domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, y correo electrónico **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, para que, en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse o se formalicen necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, así como la remisión por parte de éste, de forma telemática, la nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Asimismo, efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les correspondan en relación con los actos que se contienen en las referidas escrituras, en orden a comunicar a la administración los datos necesarios para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, y otros de contenido informativo, encaminados a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver, quedando igualmente facultado dicho autorizado/mandatario para interponer cuantos recursos sean convenientes o dirigir comunicaciones a la administración en orden a proteger los derechos de los otorgantes, así como a recibir de aquélla cuantas comunicaciones y notificaciones sean necesarias dirigidas a los mismos. La mencionada representación se extiende también a la presentación de tal/es escritura/s ante los registros públicos pertinentes en orden a su inscripción.

[SI Marca LCI]

#### **INFORMACIÓN A LA PARTE DEUDORA**

**[EN SU CASO, 'y al GARANTE HIPOTECANTE']**

#### **A) Tasa Anual Equivalente y Coste Total del Préstamo.**

Valores del TAE y del Coste Total del Préstamo

La Tasa Anual Equivalente de la Operación es del \_\_\_\_\_ **por ciento** por ciento y el Coste Total de la Financiación asciende a \_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**).

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

La TAE Variable es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. Se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos se computarán al nivel fijado en la fecha de otorgamiento de esta escritura y que no varían durante toda la vida de la operación. En particular, que el tipo de interés que corresponde aplicar a la segunda fase de tipos de interés se ha obtenido a partir del índice de referencia vigente en la mencionada fecha y que dicho índice se mantiene inalterable hasta el término del contrato. Por tanto esta, TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

Costes de la operación incluidos

La TAE y el COSTE TOTAL de la operación comprenden los siguientes conceptos:

Costes financieros: Intereses,

Otros costes: comprobación registral, gastos de gestoría y de tramitación, gastos de Registro, impuestos-AJD y seguro de daños y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago vinculada. Su importe cierto u orientativo, según los casos, se relacionan en la FEIN o, en su caso, en la Oferta Vinculante.

Estos costes serán abonados según se indica en el Pacto Quinto antes indicado.  
La TAE no comprende los gastos de Notaría.

#### Normativa aplicable

La TAE ha sido calculada con arreglo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el B.O.E. de 16 de marzo de 2019, y el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el B.O.E. de 29 de octubre de 2011 modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, publicada en el BOE de 29 de abril de 2019 y la Circular del Banco de España núm. 5/2012, de 27 de junio, publicada en el B.O.E. de 6 de julio de 2012. La fórmula aplicada a esta operación para obtener la citada equivalencia es la recogida en el Anexo II de la Ley anteriormente citada.

B) El incumplimiento de las obligaciones de pago y otros compromisos vinculados al préstamo, aparte de las consecuencias que se deriven en su caso de los pactos de esta escritura (generación de intereses de demora, devengo de comisión de gestión de reclamación de impagados, posibilidad de CaixaBank de resolver anticipadamente el contrato...etc) puede conllevar asimismo graves consecuencias para el patrimonio de la parte deudora como la ejecución de la hipoteca o el embargo de otros bienes de propiedad de la parte deudora así como la inclusión de los datos de ésta en ficheros de morosidad.

C) Se incorpora y protocoliza con esta escritura, formando parte integrante de la misma, copia de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y de la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) suscrita por la PARTE DEUDORA y los demás anexos regulados por normas legales así como el Acta Notarial previa que dará fe del cumplimiento del principio de transparencia material.

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- Los comparecientes me requieren para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005 y en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, remita copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad competente. A estos efectos, se considera como presentante de la escritura, por designación de los comparecientes, al mandatario antes indicado.

**[SI Marca LCI]**

**[\$IND\_FIPER\_OV\_GENERADA=1 - Cierto\$]**

**INFORMACIÓN A LA PARTE DEUDORA**  
**[EN SU CASO, 'y al GARANTE HIPOTECANTE']**

**A) Tasa Anual Equivalente y Coste Total del Préstamo.**

Valores del TAE y del Coste Total del Préstamo

La Tasa Anual Equivalente de la Operación es del \_\_\_\_\_ **por**  
**ciento** por ciento y el Coste Total de la Financiación asciende a  
\_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**).

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

La TAE Variable es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. Se calculará partiendo del supuesto de que el tipo de interés y las comisiones y gastos se computarán al nivel fijado en la fecha de otorgamiento de esta escritura y que no varían durante toda la vida de la operación. En particular, que el tipo de interés que corresponde aplicar a la segunda fase de tipos de interés se ha obtenido a partir del índice de referencia vigente en la mencionada fecha y que dicho índice se mantiene inalterable hasta el término del contrato. Por tanto esta, TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés.

Costes de la operación incluidos

La TAE y el COSTE TOTAL de la operación comprenden los siguientes conceptos:

Costes financieros: Intereses,

Otros costes: comprobación registral, gastos de gestoría y de tramitación, gastos de Registro, impuestos-AJD y seguro de daños y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago vinculada. Su importe cierto u orientativo, según los casos, se relacionan en la FEIN o, en su caso, en la Oferta Vinculante.

Estos costes serán abonados según se indica en el Pacto Quinto antes indicado.

La TAE no comprende los gastos de Notaría.

Normativa aplicable

La TAE ha sido calculada con arreglo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el B.O.E. de 16 de marzo de 2019, y el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el B.O.E. de 29 de octubre de 2011 modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, publicada en el BOE de 29 de abril de 2019 y la Circular del Banco de España núm. 5/2012, de 27 de junio, publicada en el B.O.E. de 6 de julio de 2012. La fórmula aplicada a esta operación para obtener la citada equivalencia es la recogida en el Anexo II de la Ley anteriormente citada.

B) El incumplimiento de las obligaciones de pago y otros compromisos vinculados al préstamo, aparte de las consecuencias que se deriven en su caso de los pactos de esta escritura (generación de intereses de demora, devengo de comisión de gestión de reclamación de impagados, posibilidad de CaixaBank de resolver anticipadamente el contrato...etc) puede conllevar asimismo graves consecuencias para el patrimonio de la parte deudora como la ejecución de la hipoteca o el embargo de otros bienes de propiedad de la parte deudora así como la inclusión de los datos de ésta en ficheros de morosidad.

C) Se incorpora y protocoliza con esta escritura, formando parte integrante de la misma, copia de la Oferta Vinculante (OV) y de la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) suscrita por la PARTE DEUDORA y los demás anexos regulados por normas legales así como el Acta Notarial previa que dará fe del cumplimiento del principio de transparencia material.

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- Los comparecientes me requieren para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por

la Ley 24/2005 y en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, remita copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad competente. A estos efectos, se considera como presentante de la escritura, por designación de los comparecientes, al mandatario antes indicado.

## ANEXO PROTOCOLIZADO

PRÉSTAMO N° \_\_\_\_\_ OFICINA  
\_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

Fórmula aritmética número 1

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

siendo "I" la suma de intereses buscada, "c" el capital pendiente de amortización o, en su caso, el capital objeto de amortización anticipada, "r" el tipo de interés nominal anual aplicable y "t" el número de días cuyos intereses deben calcularse.

\* \* \* \* \*

Fórmula aritmética número 2

$$I = c.r / n.100$$

siendo "I" el importe absoluto de los intereses del período, "c" el capital pendiente de amortización al inicio de cada periodo "r" el tipo de interés nominal anual aplicable y "n" el número de períodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año.

\* \* \* \* \*

Fórmula aritmética número 3

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

siendo "I" el importe absoluto de los intereses de demora, "c" el montante impagado, "r" el tipo de interés nominal anual de demora aplicable y "t" el número de días transcurridos desde aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito.

\* \* \* \* \*

Fórmula aritmética número 3 bis

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

siendo "I" el importe absoluto de los intereses de demora, "c" el capital impagado, "r" el tipo de interés nominal anual de demora aplicable y "t" el número de días transcurridos desde aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito.

\* \* \* \* \*



001M3246002\_v00001 (30/05/2019)

(FIRMA Y SELLO).

**ANEXO I PROTOCOLIZADO**

**Resolución de la Consellería del Medio Rural de la Xunta de Galicia**