



MODELO 3279

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1356

PRESTAMO HIPOTECARIO AGROINVERSIÓN. CURSO DE ENTREGA / FINCA ACABADA / FINCA EN CONSTRUCCION.CUOTA CONSTANTE. INTERES FIJO

### CLÁUSULAS FINANCIERAS

**[SI NO Indicador más de un prestatario]**

#### 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) .

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.

**[SI Indicador más de un prestatario]**

#### 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).

Cada uno de los prestatarios que integran la PARTE DEUDORA responde 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.

**[CUANDO LAS DISPOSICIONES DEL PRÉSTAMO ESTÉN CONDICIONADAS AL CUMPLIMIENTO DE ALGUN REQUISITO, DEBERÁ AÑADIRSE LA CLÁUSULA SIGUIENTE:**

#### PACTO PRIMERO BIS. Cuenta especial. Régimen y disposición. -

La PARTE DEUDORA recibe en este acto de CaixaBank la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros ( \_\_\_\_\_€), en concepto de **primera disposición**, artículo 12 número 1. letra f) del R.D. 716/2009 por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

La PARTE DEUDORA ingresa la cantidad de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) en una cuenta especial, condicionada y sin interés, abierta a su nombre en CaixaBank. Ni la depositante ni nadie en su nombre, si no cumple

las condiciones a las que queda sujeta la disponibilidad de dicha cuenta especial, ni terceros en ejercicio de sus derechos, podrán disponer en todo ni en parte del saldo de la misma ni retenerlo, el cual queda afecto, exclusivamente, a asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía hipotecaria y la finalidad inversora pactadas en esta escritura.

**CUANDO EL OBJETO DE LA INVERSIÓN SEA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROPIA FINCA HIPOTECADA, DEBERÁ CONSIGNARSE EL SIGUIENTE TEXTO:**

Del saldo de la cuenta especial podrá disponer la PARTE DEUDORA, en una o varias veces, -una vez acreditada la constitución de los seguros exigibles, prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación- en función del desarrollo del proyecto cuya finalidad se destina la presente financiación y por el importe que corresponda a las certificaciones de obra o a las facturas de pago de la inversión o proyecto financiado y siempre que no supere el importe disponible de la cuenta especial, debiendo justificar previamente a cada disposición, lo siguiente:

1 El estado de la obra ejecutada de la finca reseñada en esta escritura y la conformidad de la obra realizada con el proyecto para el que se obtuvo la licencia municipal correspondiente, aportando certificación librada por el arquitecto que dirija las obras.

2 La valoración de la obra a que se refiere el número anterior, mediante certificación suscrita por la sociedad de tasación mencionada en esta escritura, o, en defecto de ésta a causa de disolución o inoperancia de la misma, por otra sociedad de tasación de reconocida solvencia profesional.

No obstante, CaixaBank podrá negarse a autorizar las disposiciones de la cuenta especial si la parte prestataria no le acredita, a su plena satisfacción, tener pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones derivadas de contratos concertados para su ejecución.

**[CUANDO EL OBJETO DE LA INVERSIÓN SE DESTINE A OTRA FINALIDAD CUYO CUMPLIMIENTO DEBA JUSTIFICARSE, DEBERÁ CONSIGNARSE: "Para efectuar disposiciones deberá justificar: ....." INDICÁNDOSE A CONTINUACIÓN LOS REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR LA PARTE ACREDITADA]**

En consecuencia, hasta tanto no se cumplan las condiciones de disponibilidad establecidas en este contrato, el importe depositado se entenderá especialmente pignorado en garantía del buen fin de las obligaciones a cargo de la parte prestataria y muy especialmente de las contempladas en el presente pacto.

En cualquier caso CaixaBank podrá autorizar a la parte prestataria para efectuar disposiciones del saldo de la cuenta especial relevándola del cumplimiento de cualquiera de las condiciones expresadas en este pacto.

A la finalización, por cualquier causa, del período de carencia de amortizaciones del capital, el saldo aún no retirado de la cuenta especial se destinará a amortización del préstamo. De la misma forma se procederá si por cualquier otra causa tuviere que resolverse el préstamo.

CaixaBank únicamente reconocerá como titular de la cuenta especial a la PARTE DEUDORA [SI LA INTEGRAN UNA O MÁS PERSONAS FÍSICAS, DEBE AÑADIRSE: "o a sus herederos"]

La entrega por CaixaBank de las disposiciones que realice la PARTE DEUDORA así como el pago por ésta de las cuotas de intereses, de las cuotas mixtas, comisiones, gastos y 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.

### **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 interés pactada, o, en defecto de ambos, a partir del día de hoy-, el primer día del periodo siguiente al que correspondan.

#### **[SI Flexibilidad en Plazos es con Sin Flexibilidad]**

##### **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 \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_).

No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida a la PARTE DEUDORA para interrumpir el período de carencia (durante el cual sólo se satisfarán intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el día primero de cualquier período de pago.

##### **C) Importe de las cuotas mixtas**

El importe de dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética número 2, prevista en el ANEXO, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

#### **[SI Flexibilidad en Plazos es con Modificación número cuotas amortización pendientes]**

##### **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 \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_).

La PARTE DEUDORA y CaixaBank podrán excepcionalmente acordar la introducción de nuevos períodos de pago exclusivamente de intereses en número no superior a \_\_\_\_\_ durante toda la vida del préstamo. En todo caso, la introducción de dichos nuevos períodos de pago requerirá del consentimiento expreso y por escrito de CaixaBank, sin que en ningún caso pueda entenderse que el deudor tenga un derecho a su concesión.

La introducción de dichos períodos de pago implicará la interrupción en el pago de las cuotas mixtas de amortización de capital e intereses, dando comienzo en su lugar el pago de las nuevas cuotas de intereses. Una vez finalizado el pago de estas últimas, se

continuará con el pago de las cuotas mixtas, si bien tales cuotas se verán reducidas en un número igual al de los referidos períodos de interés introducidos, sin que, por tanto, en ningún caso se vea alterada la fecha de vencimiento final del préstamo, es decir, la fecha en que deberá ser satisfecha la última cuota mixta pactada.

No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida a la PARTE DEUDORA para interrumpir el período de carencia (durante el cual sólo se satisfarán intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el día primero de cualquier período de pago.

C) El importe de dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética número 2, prevista en el ANEXO, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

### **[SI Flexibilidad en Plazos es con Próroga fecha vencimiento final]**

#### **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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) salvo el supuesto regulado al final de este epígrafe en que la fecha de pago de la última cuota mixta no podrá ir más allá del día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

La PARTE DEUDORA y CaixaBank podrán excepcionalmente acordar la introducción de nuevos períodos de pago exclusivamente de intereses en número no superior a \_\_\_\_\_ durante toda la vida del préstamo. En todo caso, la introducción de dichos nuevos períodos de pago requerirá del consentimiento expreso y por escrito de CaixaBank, sin que en ningún caso pueda entenderse que el deudor tenga un derecho a su concesión.

La introducción de dichos períodos de pago implicará la interrupción en el pago de las cuotas mixtas de amortización de capital e intereses, dando comienzo en su lugar el pago de las nuevas cuotas de intereses. Una vez finalizado el pago de estas últimas, se continuará con el pago de las cuotas mixtas pactadas prorrogándose el plazo del vencimiento final del préstamo en un número de cuotas mixtas igual al de los períodos de interés introducidos, de forma que en ningún caso se vea alterado el número total de cuotas mixtas inicialmente acordado.

No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida a la PARTE DEUDORA para interrumpir el período de carencia (durante el cual sólo se satisfarán intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el día primero de cualquier período de pago.

#### **C) Importe de las cuotas mixtas**

El importe de dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética número 2, prevista en el ANEXO, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

### **[SI Marca LCI]**

#### **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.

La PARTE DEUDORA pagará una comisión en el momento de realizar la amortización anticipada:

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, la PARTE DEUDORA pagará 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 en el apartado siguiente, del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, la PARTE DEUDORA pagará 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 en el apartado siguiente, del 1,5 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 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 \_\_\_\_\_.

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 PRESTAMISTA, 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, pagaderos mensualmente, a favor de CaixaBank, al tipo fijo de interés del

\_\_\_\_\_ **por ciento**  
( \_\_\_\_\_ **%)** nominal anual.

En ningún caso el capital debido devengará intereses a favor del deudor.

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

La PARTE DEUDORA se obliga a pagar:

1º) La fracción de interés que se devengue desde hoy hasta el día \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) inclusive. Dichos intereses se devengarán día a día y la fórmula utilizada para su cálculo será la prevista, a tal efecto, bajo el número 1 en el ANEXO de esta escritura.

2º) \_\_\_\_\_ cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. El pago de la primera se efectuará el primer día del período de pago siguiente a aquél en que haya debido satisfacerse la fracción de intereses. El importe de cada una de estas cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo será de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros)

**[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: "Todo ello sin perjuicio que la PARTE DEUDORA y CaixaBank acuerden introducir nuevas cuotas de intereses conforme a lo pactado".]**

3º) 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 3 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.

En el supuesto de que no se interrumpa el período de carencia pactado, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA,**

**DEBERA AÑADIRSE:** "ni se introduzcan nuevas cuotas de intereses conforme a lo 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, excluidos los gastos de tasación, seguro y coste de mantenimiento del depósito asociado.

**[SI Marca LCI]**

**[SI NO Redactat NOU reclamació de gestió d'impagats ]**

**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:

Reclamación 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 NO Parte deudora persona jurídica]**

**[SI Redactat NOU reclamació de gestió d'impagats ]**

**PACTO CUARTO. Comisiones y compensaciones**

“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 y compensaciones siguientes:

Compensación por costes de cobro ante un impago. Si usted incumple su obligación de pago, nos obligará de inmediato a destinar recursos para poner al día la deuda impagada. Primero se le reclamará por i) comunicaciones telemáticas (p. ej. SMS o similares medios), ii) correo electrónico y/o buzón de banca electrónica (como el actual CaixaBank Now), según la tipología de comunicación que haya acordado el cliente con CaixaBank y iii) una o varias llamadas telefónicas (el número y progresión se adaptará a las circunstancias particulares de cada impagado y cada cliente -siempre se realizarán al menos dos (2) intentos para intentar establecer contacto personal con usted.-) o cualquier otro método personalizado que nos permita ponernos en contacto con usted. La compensación por las anteriores gestiones es de 40€. Segundo, si el impago persiste tras 15 días, se podrá remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo. La compensación actual por esta gestión es de 24€. La primera compensación i) solo se devengará en deudas superiores a 60€, ii) únicamente después de realizar efectivamente las concretas gestiones de cobro descritas y iii) un mismo impago no podrá generar más de una compensación. La segunda compensación i) solo se devengará en deudas superiores a 300€, ii) únicamente tras la remisión efectiva del burofax por persistencia del impago y iii) un mismo impago no generará más de una compensación. Costes de cobro e Interés de demora son diferentes. Los recursos efectivamente destinados para poner al día la deuda impagada, son los Costes de cobro; el beneficio dejado de percibir que ocasiona el impago es el Interés de demora.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Redactat NOU reclamació de gestió d'impagats ]

#### **PACTO CUARTO. Comisiones y compensaciones**

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) Compensación por costes de cobro ante un impago. CaixaBank podrá percibir una cantidad por las gestiones que se vea en la necesidad de realizar, por cualquier medio, para la recuperación de cada posición deudora que resulte impagada a su vencimiento. Dichas gestiones pueden consistir en llamadas telefónicas, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal o puestas a disposición del cliente por los servicios de banca electrónica 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 la deuda.

La compensación por la realización de cualquiera de las anteriores gestiones será por la cantidad de **cuarenta euros (40€)**. Si el impago persiste tras 15 días, se podrá remitir

adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo; esta gestión tendrá una compensación adicional que, a día de hoy y a efectos informativos, es de **veinticuatro euros (24€)**.

Con independencia del número de gestiones llevadas a cabo, CaixaBank repercutirá el importe que se ha indicado a partir de que se genere la primera reclamación por escrito solicitando el pago. Para recuperar una misma posición deudora, no se podrán adeudar nuevos importes.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Redactat NOU reclamació de gestió d'impagats ]

#### **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.

#### **PACTO CUARTO BIS.Tabla de pagos**

Esta cláusula es esencial y contiene carga económica.

El importe total de cada una de las cuotas de intereses a satisfacer por la PARTE DEUDORA, en sus respectivos vencimientos, asciende a \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) y el de cada una de las cuotas mixtas a \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) .

[SI Marca LCI]

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Con inmuebles no vivienda]

[SI Finca hipotecada 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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si lo hay.

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 NO Finca hipotecada vivienda]
- [SI Con inmuebles 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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación. 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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.
- g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si lo hay.

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 NO Con inmuebles no vivienda]
- [SI Finca hipotecada vivienda]
- [SI NO Indicador hay avalistas]

**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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

- g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si los hay.
- h) Comprobación registral: \_\_\_\_\_ euros  
(\_\_\_\_\_ euros) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- i) Notaría: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros)  
importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.
- j) 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.
- k) Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ euros  
(\_\_\_\_\_ euros) importe aproximado calculado según arancel registral.
- l) 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 NO Finca hipotecada vivienda]**  
**[SI Con inmuebles no vivienda]**  
**[SI NO Indicador hay avalistas]**  
**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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación. 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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.

- 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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.
- g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si los hay.
- h) Comprobación registral: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- i) Notaría: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.
- j) 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.
- k) Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) importe aproximado calculado según arancel registral.
- l) 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 Con inmuebles no vivienda]

[SI Finca hipotecada 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 (vivienda): \_\_\_\_\_ 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.

Seguro de Daños del Inmueble hipotecado (no vivienda): [\_\_\_\_\_ 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, 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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.

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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si los hay.

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 Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI NO Indicador hay avalistas]

#### **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 (vivienda):  
\_\_\_\_\_ 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.

Seguro de Daños del Inmueble hipotecado (no vivienda): [\_\_\_\_\_ 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, 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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.

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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si los hay.

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

i) Notaría: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros)  
Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

j) 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.

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

l) 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 NO Con inmuebles no vivienda]**

**[SI Finca hipotecada vivienda]**

**[SI Indicador hay avalistas]**

**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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si los hay.

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

i) Notaría: \_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**) importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

j) 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.

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

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

m) 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 y fiscal aplicable.

**Los apartados (g) a (l) anteriores, en ningún caso serán aplicables o reclamables al Fiador/es de la financiación. En aquellos supuestos en los que la PARTE DEUDORA no hubiera satisfecho esos gastos, sin perjuicio de reclamación de los mismos a la PARTE DEUDORA, en ningún caso corresponderán ni consecuentemente serán asumidos ni reclamados al Fiador/es.**

[SI Marca LCI]  
[SI Parte deudora persona jurídica]  
[SI NO Finca hipotecada vivienda]  
[SI Con inmuebles no vivienda]  
[SI Indicador hay avalistas]

**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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación. 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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.
- 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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.
- g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si los hay.
- h) Comprobación registral: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- i) Notaría: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.
- j) 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.

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

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

m) 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 y fiscal aplicable.

**Los apartados (g) a (l) anteriores, en ningún caso serán aplicables o reclamables al Fidor/es de la financiación. En aquellos supuestos en los que la PARTE DEUDORA no hubiera satisfecho esos gastos, sin perjuicio de reclamación de los mismos a la PARTE DEUDORA, en ningún caso corresponderán ni consecuentemente serán asumidos ni reclamados al Fidor/es.**

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI Indicador hay avalistas]

#### **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 (vivienda): \_\_\_\_\_ 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.

Seguro de Daños del Inmueble hipotecado (no vivienda): [\_\_\_\_\_ 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, 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. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.

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 compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

g) Coste de los medios de pago utilizados para la disposición del préstamo: si los hay.

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

i) Notaría: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

j) 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.

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

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

m) 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 y fiscal aplicable.

**Los apartados (g) a (l) anteriores, en ningún caso serán aplicables o reclamables al Fidor/es de la financiación. En aquellos supuestos en los que la PARTE DEUDORA no hubiera satisfecho esos gastos, sin perjuicio de reclamación de los mismos a la PARTE DEUDORA, en ningún caso corresponderán ni consecuentemente serán asumidos ni reclamados al Fidor/es.**

**[SI Marca LCI]**

**[SI Indicador Cash Back]**

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".

**[SI Marca LCI]**

**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.

En todo caso, el prestamista tendrá la facultad de resolver, rescindir o modificar ulteriormente el contrato de préstamo si demuestra que el prestatario ha ocultado o falsificado conscientemente la información facilitada para la evaluación de la solvencia.

**[CUANDO EL OBJETO DE LA INVERSIÓN SEA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROPIA FINCA HIPOTECADA, DEBERÁ AÑADIRSE EL SIGUIENTE PACTO:**

**PACTO SEXTO TER. Causa de pérdida de beneficio de plazo.**

Esta cláusula contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes (posibilidad de que la PARTE DEUDORA se vea obligada a devolver anticipadamente la totalidad del préstamo no amortizado) y su contenido obedece al incumplimiento de finalidad económica del préstamo y la pérdida del valor del inmueble otorgado en garantía para cubrir el importe del préstamo concedido.

El prestatario perderá el derecho al plazo de devolución, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- 1 Si las obras de construcción de las fincas hipotecadas no finalizaran transcurrido un año de la fecha prevista en la licencia de obras.
- 2 Que CAIXABANK haya requerido a la PARTE DEUDORA para que, en un plazo 30 días, le acredite la finalización de las obras dentro del plazo establecido en el apartado a) anterior. Si transcurrido dicho plazo no lo hubiera acreditado la PARTE DEUDORA, automáticamente perderá el derecho al plazo de devolución.

## **CLÁUSULAS GENERALES**

**[SI Marca LCI]**

### **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.

**[SI Marca LCI]**

### **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.

**[SI Marca LCI]**

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

**[SI Responsabilidad Hipotecaria]**

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

En garantía del pago a CaixaBank del capital prestado; 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 'del capital prestado', 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 ' ] . ]

En consecuencia, la garantía únicamente recae sobre el capital del préstamo, y la finca descrita no responderá hipotecariamente por intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos

**[SI Marca LCI]**

**[SI Parte deudora persona jurídica]**

**[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]**

#### **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 pactado; c) del pago de sus intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo fijo convenido del \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ %), 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 porcentuales 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.**

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, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por CaixaBank en la forma convenida por las partes en este título, mediante certificación librada por la misma que se acompañará a la correspondiente demanda y estará 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 SEGUNDO de esta escritura.

#### **[CUANDO EL OBJETO DE LA INVERSIÓN SEA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROPIA FINCA HIPOTECADA DEBERÁ ELIMINARSE EL PUNTO 1 ANTERIOR E INDICARSE:**

1.- Tasan la finca hipotecada, a efectos de subasta, en su valor actual (coste de reemplazamiento o de reposición) que se ha hecho constar en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura y en el certificado de tasación que se incorpora como ANEXO NÚMERO UNO de esta escritura.

Sin perjuicio de ello, los comparecientes pactan expresamente en este instrumento que el tipo de subasta a aplicar a la finca hipotecada a partir del momento en que se produzca la terminación de la obra -entendiéndose que esta se produce cuando se otorgue el acta notarial de finalización de obra- será el que consta, en este supuesto de inmueble terminado, en el certificado de tasación que se acompaña como ANEXO NÚMERO UNO de

esta escritura (según la tasación a futuro realizada conforme a la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo), siempre que dicho valor sea confirmado por el certificado final de tasación que se realizará en el momento de terminación de la obra, y a cuyo efecto las partes harán constar mediante la suscripción de instancia privada dirigida al Registro de la Propiedad. Si de la tasación realizada en dicho momento resultara otro valor (por la causa que fuere, entre otras, terminación parcial o terminación con modificación respecto del Proyecto para el que se obtuvo la licencia), éste será el que quedará fijado como tipo de subasta, y se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de la correspondiente escritura pública que las partes deberán otorgar con dicho fin, incorporando el certificado final de tasación. Todos los gastos y tributos derivados del otorgamiento del documento de confirmación, o en su caso modificación, del valor de tasación para subasta, así como los derivados de su inscripción en el Registro de la Propiedad para su debida constancia, serán a cargo de la PARTE DEUDORA. A tal fin, con carácter previo a cualquier acto u otorgamiento, CaixaBank podrá exigir de la PARTE DEUDORA la oportuna provisión de fondos comprensiva de tales conceptos.

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

**[CUANDO EL OBJETO DE LA INVERSIÓN SEA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROPIA FINCA HIPOTECADA DEBERÁ ELIMINARSE EL PUNTO 2 ANTERIOR E INDICARSE:**

2.- Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar el domicilio designado en la intervención de esta escritura para la PARTE DEUDORA, mientras continúe siendo la misma la titular registral de aquella, y la finca hipotecada en garantía del préstamo una vez finalizada la construcción.

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 vencimiento del préstamo conforme al Pacto Sexto Bis por falta de pago del capital O DE LOS INTERESES, CaixaBank podrá también reclamar el CAPITAL del préstamo , 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.

**[SI Parte deudora persona jurídica]**

**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 vencimiento del préstamo conforme al Pacto Sexto Bis por 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.

**[SI Marca LCI]**

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

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

Si la PARTE DEUDORA no cumple con su obligación principal, que es abonar las cantidades a las que está obligado por este préstamo en los plazos pactados, CAIXABANK podrá iniciar una acción hipotecaria contra el inmueble dado en garantía. En caso de impago de la PARTE DEUDORA, caben básicamente dos opciones para CAIXABANK: a) La reclamación únicamente por cuotas impagadas, que es la que se regula en este apartado y b) el vencimiento anticipado, que se regula en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis con la pérdida del beneficio de plazo, el vencimiento anticipado del contrato, la obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado y la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía.

**[SI Parte deudora persona jurídica]**

CaixaBank podrá iniciar una acción hipotecaria por cuotas impagadas es decir, distinta de la acción de vencimiento anticipado del contrato, conforme a lo siguiente:

- a. CaixaBank limitará su reclamación a la cantidad concreta impagada de capital y/o intereses no abonados por la PARTE DEUDORA en el plazo pactado, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la compensación por costes de cobro ante un impago, de conformidad con lo dispuesto en el art. 693.1 LEC.
- b. Para ello, CAIXABANK deberá requerir primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.
- c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar dicha la acción hipotecaria limitada al capital y los intereses vencidos posterior será, como mínimo, (3) 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 compensación por costes de cobro ante un impago. 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 PARTE DEUDORA perdería la titularidad.
- f. 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.
- g. El planteamiento de una acción hipotecaria por cuotas impagadas en ningún caso excluye que CaixaBank pueda desistir de esta opción en un momento determinado e iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado en el momento en que el incumplimiento de la obligación esencial de pago reúna las características reguladas en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis.

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

CaixaBank podrá iniciar una acción hipotecaria por cuotas impagadas es decir, distinta de la acción de vencimiento anticipado del contrato, conforme a lo siguiente:

- a. CaixaBank limitará su reclamación a la cantidad concreta impagada de capital no abonado por la PARTE DEUDORA en el plazo pactado.
- b. Para ello, CAIXABANK deberá requerir primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.
- c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar dicha la acción hipotecaria limitada al capital vencido posterior será, como mínimo, (3) 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. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital 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 PARTE DEUDORA perdería la titularidad.

f. 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.

g. El planteamiento de una acción hipotecaria por cuotas impagadas en ningún caso excluye que CaixaBank pueda desistir de esta opción en un momento determinado e iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado en el momento en que el incumplimiento de la obligación esencial de pago reúna las características reguladas en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis.

### **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.

[SI Marca LCI]

**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 comunicar la información que se detalla sobre la presente operación (número de la finca registral e importe de la deuda a una fecha determinada) en caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, a favor de nuevos titulares.

[SI Marca LCI]

**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, rectificadas 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 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.

**[SI NO Afianzamiento solidario limitado]**

## **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, compensación por costes de cobro ante un impago). 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 **fiianza 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.

### **[SI Afianzamiento solidario limitado]**

## **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, compensación por costes de cobro ante un impago). 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 VIGÉSIMO TERCERO. Quejas y reclamaciones**

Este contrato está sujeto a la ley española y sometido a la competencia de los tribunales españoles.

Usted puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank a través de los siguientes canales:

- Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002-Valencia.
- Por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com)
- El formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado 'Reclamaciones' de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es)
- En cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público.

El servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank emitirá un pronunciamiento en los siguientes plazos:

- a) dos meses, si el cliente no ostenta la condición de consumidor;
- b) un mes, si el cliente ostenta la condición de consumidor;

c) quince días hábiles, si la reclamación está relacionada con servicios de pago, con independencia de si el cliente ostenta o no la condición de consumidor. Con carácter excepcional, se podrá ampliar este plazo hasta un máximo de un mes cuando por causas ajenas a la voluntad del Servicio sea imposible ofrecer una respuesta en el plazo de quince días hábiles, siempre que el Servicio comunique al cliente las razones del retraso y especifique el plazo en el cual el cliente recibirá una respuesta definitiva.

Cualquiera de estos plazos comenzará a contarse desde la presentación de la reclamación ante cualquiera de las instancias o canales indicados.

En el caso de SERVICIOS BANCARIOS, si transcurridos los plazos especificados en el apartado anterior el Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank no ha resuelto su reclamación o no está de acuerdo con la misma, usted tiene derecho a presentarla ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España, calle Alcalá, 50, 28014 Madrid, o a través de la página web de esta institución: [www.bde.es](http://www.bde.es), antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido emitida.

En el caso de CONTRATOS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN, si transcurridos los plazos especificados en el apartado anterior el Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank no ha resuelto su reclamación o no está de acuerdo con la misma, usted tiene derecho a presentarla, ante el Servicio de Reclamaciones de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) a través del formulario de la web [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es), que se puede remitir electrónicamente, o en formato papel dirigido al Servicio de Reclamaciones de la CNMV a la dirección postal Edison, 4, 28006 Madrid, antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido emitida.

En el caso de CONTRATOS DE SEGUROS Y PLANES DE PENSIONES, si transcurridos los plazos especificados en el apartado anterior el Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank no ha resuelto su reclamación o no está de acuerdo con la misma, usted tiene derecho a presentarla, ante el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, bien en soporte papel, dirigiendo el escrito al Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, situado en la Calle Miguel Ángel, 21, 28010 Madrid (Sede provisional), bien por vía telemática con firma electrónica, a través de su página web antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido emitida.

## **RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

CaixaBank 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**

**[SI Tipo de impuesto sobre el valor añadido es con IVA]**

### **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 EXENCIÓN.]**

**[SI Tipo de impuesto sobre el valor añadido es con IGIC]  
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.]**

**[SI Tipo de impuesto sobre el valor añadido es con IPSI]  
OPERACIONES SUJETAS A IPSI (CEUTA I 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.18c) 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 \_\_\_\_\_, 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**  
y el Coste Total de la Financiación asciende a \_\_\_\_\_ **euros**  
( \_\_\_\_\_ **euros** ) .

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual

La TAE ha sido calculada para una operación de préstamo cuyo importe, duración y tipo de se indican en las condiciones financieras de esta escritura.

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 tramitación, gastos de Registro, impuestos-AJD, 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 BOE de 16 de marzo de 2019, 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 BOE 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 BOE 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 compensación por costes de cobro ante un impago, 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.

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 Nº \_\_\_\_\_ OFICINA \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

Fórmula aritmética número 1

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

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

\* \* \* \* \*

Fórmula aritmética número 2 (canon francés)

$$a_k = C_k \cdot [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

siendo "a<sub>k</sub>" la cuota mixta de amortización e intereses; "C<sub>k</sub>" el capital pendiente de amortización al inicio del periodo; "r", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno; "m", el número de periodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año y "n", el número de periodos de liquidación (de pago de amortización de capital e intereses) pendientes.

\* \* \* \* \*

Fórmula aritmética número 3

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

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 4

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

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 el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito.

\* \* \* \* \*

**SI EL PRÉSTAMO SE CONCEDE A UN CONSUMIDOR INDICAR:**

Fórmula aritmética número 4bis

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

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 el día siguiente, inclusive, a aquél en que la falta de pago se produjo hasta el día en que se satisfaga el débito.

\* \* \* \* \*

....., a ..... de .....de .....

(FIRMA Y SELLO)