



MODELO 3287

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1315

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO VARIAS FINCAS ACABADAS CUOTA CONSTANTE INTERÉS VARIABLE EURIBOR OFICIAL CON CONVERSIÓN

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.

PACTO PRIMERO BIS. División del préstamo

A efectos obligacionales, CAIXABANK, facultativamente, podrá dividir, total o parcialmente, la cantidad prestada en préstamos individualizados, en los siguientes supuestos:

- 1) Si lo solicitase la parte prestataria o el acreedor posterior que tuviese inscrito o anotado su derecho en el Registro de la Propiedad sobre alguna de las fincas gravadas.
- 2) Si la parte prestataria se hallase en mora en el cumplimiento de sus obligaciones o concurriese cualquier otra de las causas de vencimiento anticipado estipuladas.
- 3) En caso de transmisión a terceros de cualquiera de las fincas hipotecadas.

Esta división se efectuará imputando al préstamo correspondiente a cada finca de que se trate una parte del total capital del préstamo global - inicial o remanente- adeudado en ese momento, calculada según se indica a continuación. Esta imputación se hará de forma proporcional a la responsabilidad hipotecaria por capital que grave la finca de que se trate sobre el total de la responsabilidad hipotecaria por capital del conjunto de las fincas.

Mientras no se produzca la división del préstamo en los términos indicados, aunque la PARTE DEUDORA haya amortizado un importe de capital e intereses equivalente o superior al importe de la responsabilidad hipotecaria de la que responde cada una de las

fincas hipotecadas, CAIXABANK no estará obligada a liberar ninguna finca ni cancelar la hipoteca que recae sobre ella.

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 1, prevista en el ANEXO NÚMERO TRES de esta escritura.

Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión serán constantes variando las de los distintos períodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable.

En el cuadro incorporado como ANEXO NÚMERO DOS de esta escritura se indica, en su caso, para cada uno de los préstamos el importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: 'mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia'.]**

[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 _____
(_____) 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 periodos 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 cuál 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 1, prevista en el ANEXO NÚMERO TRES de esta escritura.

Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión serán constantes variando las de los distintos períodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable.

En el cuadro incorporado como ANEXO NÚMERO DOS de esta escritura se indica, en su caso, para cada uno de los préstamos el importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: 'mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia'.]**

[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 _____
(_____).

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 periodos 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 cuál 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 1, prevista en el ANEXO NÚMERO TRES de esta escritura.

Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión serán constantes variando las de los distintos períodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable.

En el cuadro incorporado como ANEXO NÚMERO DOS de esta escritura se indica, en su caso, para cada uno de los préstamos el importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: 'mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia'.]**

[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.

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

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

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

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

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

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

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

A) Primera fase.

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

B) Segunda fase.

La segunda fase comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la primera hasta el día del vencimiento final del préstamo, subdividiéndose a su vez en períodos de revisión

sucesivos de interés fijo de duración _____ , contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual, que se aplicarán durante esta fase serán variables.

C) Devengo, liquidación y pago de los intereses.

Los intereses pactados se devengarán y liquidarán el último día de cada 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 2 en el ANEXO NÚMERO TRES de esta escritura.

2º) _____ (_____) cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. El pago de la primera se efectuará el día _____ (_____) . El importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés para cada uno de los préstamos, se indica en el cuadro incorporado como ANEXO NÚMERO DOS de esta escritura.

[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 NÚMERO TRES 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 2 prevista en el ANEXO NÚMERO TRES de esta escritura.

Durante la primera fase del préstamo y 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.

[SI Marca LCI]

[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]

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

Esta condición tiene **carácter esencial y contiene carga económica** para la PARTE DEUDORA. Determina una **parte principal del precio (la cuota hipotecaria) y forma parte de la TAE.**

Este préstamo no es gratuito, es oneroso, y por tanto el cálculo del tipo de interés siempre se basará en la suma de los siguientes **tres elementos esenciales, con carga económica, que sirven para configurar parte principal del precio (la cuota hipotecaria).**

a) un Índice –cifra variable-,

b) un Diferencial –cifra fija- y, en su caso,

c) un Factor de Estabilizador –cifra fija- como elemento adicional que solo operará cuando sean necesarias sustituciones de Índices, dado que a lo largo de la vida del contrato puede resultar necesario aplicar distintos Índices para calcular el tipo de interés.

Esta cláusula regula los motivos y las reglas para aplicar los concretos índices con los que se calculará el tipo de interés del contrato, según el caso.

A) Tipo de Interés Nominal, también denominado “TIN”.

El tipo de interés nominal aplicable en cada uno de los períodos de revisión de esta fase será igual a la suma 1) del Índice de Referencia, que es una cifra variable, 2) del Diferencial, que es una cifra fija y 3) en su caso, un Factor Estabilizador, que es una cifra fija.

B) Índice de Referencia Principal

Es el Índice con el que nace el contrato y es el denominado 'Euríbor a un año' que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado. La situación actual de este **elemento del precio con carga económica**, así como sus comportamiento o variaciones históricas es información fácilmente accesible en <https://www.boe.es> , así como en el Instituto Nacional de Estadística, <https://www.ine.es> , que muestra el comportamiento de distintos índices hipotecarios y los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas, tanto en préstamos a interés fijo como a variable.

Este Índice se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor al plazo de doce meses.

Para determinar el tipo de interés nominal aplicable de acuerdo con el apartado A) de este pacto en cada Período de Revisión, se tendrá en consideración el último publicado en el

Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Si en un mismo mes se publican diferentes valores del índice, se tendrá en consideración el valor del índice publicado en la fecha más cercana al inicio del Periodo de Revisión.

Ejemplo: para una operación en la que el periodo de revisión se inicie el 1 de marzo, el valor del índice de referencia que se tomará en consideración será el publicado en el Boletín Oficial del Estado durante el mes de enero.

C) Escenarios de sustitución del Índice de Referencia Principal (prelación de alternativas).

Resulta posible que el Índice de Referencia Adoptado pueda desaparecer, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente, en algún momento. Para el supuesto de que por cualquier causa el Índice de Referencia Principal inicialmente pactado desapareciere, se discontinuare o dejare de publicarse, temporal o definitivamente, **los índices que, como elemento esencial configurador del precio con carga económica, actuarán en sustitución o reemplazo para calcular el tipo de interés seguirán el siguiente orden y reglas.**

Asimismo **se prevé también como elemento de carácter esencial la regulación de un Factor Estabilizador y su incidencia en el precio (cuota hipotecaria)**, explicado con escenarios y consecuencias económicas específicas, cuyo objeto es que en una eventual transición entre Índices se mantenga inicialmente un precio (cuota hipotecaria) equivalente en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia.

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

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

Con carácter preferente, el primer índice de referencia sustitutivo que actuará, en su caso, reemplazando el Índice de Referencia Principal para calcular el tipo de interés será el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, entendiéndose por tal aquel que se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.

Esta sustitución operará tanto si una norma prevé que deba aplicarse tal índice de referencia imperativamente, como si la norma lo prevé como alternativa en defecto de pacto (derecho supletorio). Siempre y en primer lugar el índice de referencia previsto en tal Disposición Normativa, legal o reglamentaria, será el preferente en todo caso.

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

En segundo lugar, solo si no se publicara en una Disposición Normativa un índice de referencia sustitutivo oficial, bien imperativamente o bien como previsión de derecho supletorio, y en consecuencia no se pudiera aplicar lo previsto en el apartado C.1) por no estar previsto ningún Índice, se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo “Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años” (“DEUDA PUBLICA”) que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado y cuyo comportamiento histórico es fácilmente accesible en <https://www.boe.es> , así como en el Instituto Nacional de Estadística, <https://www.ine.es> . El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Una vez adoptado el Índice sustitutivo DEUDA PUBLICA, si este también llegara en su caso a desaparecer, discontinuarse o dejar de publicarse, temporal o definitivamente en algún momento, se volverá a aplicar lo previsto en el apartado C.1) con carácter preferente.

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

Si no fuere posible aplicar ninguna de las reglas anteriores, se adoptará como índice de referencia el tipo de interés legal del dinero publicado en el BOE. El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Las menciones de carácter general al tipo de referencia contenidas en la presente escritura, se entenderán hechas también al tipo de referencia sustitutivo, en los casos en que éste fuere de aplicación.

D) Diferencial

Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. Este **segundo elemento del precio, con carga económica**, es una cifra fija.

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

En caso que en cualquier momento el tipo de interés de la segunda fase se calculase teniendo en cuenta cualquier tipo de referencia sustitutivo de los referidos en los apartados (C1), (C2) o (C3) anteriores, el tipo de interés aplicable al presente contrato será la suma de: (A) el tipo de referencia sustitutivo que resulte de aplicación; más (B) el diferencial indicado en el párrafo anterior.

E) Factor Estabilizador en caso de sustitución de índices

El “**FACTOR ESTABILIZADOR**” es el **tercer elemento de carácter esencial, con carga económica**, que **sirve para fijar el precio (cuota hipotecaria) y aplica en caso de sustitución y reemplazo del Índice de Referencia**.

El objeto del “FACTOR ESTABILIZADOR” es tratar de realizar una transición entre Índices manteniendo un precio (cuota hipotecaria) equivalente en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia, así como la tentativa de intentar conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que es objeto de reemplazo.

El “FACTOR ESTABILIZADOR” es la diferencia entre el tipo del Índice de Referencia en la última fecha de su publicación –que es el Índice a reemplazar- y el tipo del Índice de Referencia Sustitutivo que corresponda aplicar en el momento de la sustitución –que es el Índice que reemplaza al anterior y será aplicado para calcular las futuras cuotas del préstamo-.

El “FACTOR ESTABILIZADOR” puede sumar o restar un porcentaje fijo al Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo.

Cuando el Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo sea inferior al Índice sustituido, el DEUDOR no se beneficiará económicamente de dicha situación porque el “FACTOR ESTABILIZADOR” sumará un porcentaje fijo que reequilibrará el precio para fijar una cuota equivalente a la anterior en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

En justa reciprocidad, cuando el Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo sea superior al Índice sustituido, el DEUDOR no se verá perjudicado económicamente por dicha situación porque el “FACTOR ESTABILIZADOR” restará un porcentaje fijo que reequilibrará el precio para fijar una cuota equivalente a la anterior en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

Escenarios	(A) Tipo Índice de Referencia a sustituir (el que se está aplicando)	(B) Tipo Índice de Referencia Sustitutivo	(C) Factor Estabilizador Diferencia entre (A) y (B)	Resultado para el cliente (tipo/cuota equivalente en primera revisión)	Carga económica para el cliente
<u>Factor Estabilizador que SUMA</u>	(A) 2,00%	(B) 1,00% (es inferior al que se viene aplicando)	(C) <u>+1,00%</u>	(B) 1,00% + (C) 1,00% = (D) ? (D) 2,00% + Diferencial = Precio Cuota equivalente al TIN anterior en primera revisión, no en las subsiguientes	<u>Vd. no se beneficia</u> porque aunque el Índice de Referencia Sustitutivo sea inferior al Índice sustituido, se aplica el factor estabilizador que suma y reequilibra el precio al Tipo de Interés Nominal anterior (cuota equivalente en la primera revisión, no en las

					subsiguientes)
Factor Estabilizador que resta	(A) 1,00%	(B) 2,00% (es superior al que se viene aplicando)	(C) -1,00%	(B) 2,00% - (C) 1,00% = (D) ? (D) 1,00% + Diferencial = Precio Cuota equivalente al TIN anterior en primera revisión, no en las subsiguientes	Vd. se beneficia porque aunque el Índice de Referencia Sustitutivo es superior al Índice sustituido se aplica el factor estabilizador que resta y reequilibra el precio al Tipo de Interés Nominal anterior (cuota equivalente en la primera revisión, no en las subsiguientes)

EL FACTOR ESTABILIZADOR **se calculará una sola vez y se mantendrá invariable – cifra fija-** durante toda la vigencia del préstamo o hasta que cese la aplicación del tipo de interés sustitutivo, bien porque se reanude la publicación del EURIBOR a un año (en cuyo caso el factor corrector dejará de ser de aplicación desde la fecha en que finalice el último periodo de interés en que fuese de aplicación el tipo de referencia sustitutivo), bien porque se aplique otro tipo de referencia sustitutivo (en cuyo caso, el factor corrector será calculado de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores).

A partir de la segunda y posteriores revisiones del Tipo del índice de Referencia Sustitutivo, aunque se siga aplicando el FACTOR ESTABILIZADOR como elemento para conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que fue objeto de reemplazo (el Tipo de Interés de Referencia sustituido y el TIN anterior), las cuotas ya vendrán condicionadas por el concreto comportamiento variable que experimente tal Índice, que se trata de un acontecimiento futuro y ajeno al control de las partes dentro de un contrato aleatorio y sometido a la variación de los tipos de interés.

F) Puesta en conocimiento del Tipo de Interés aplicable a cada periodo de la Segunda Fase

Los índices de referencia quedarán acreditados por su publicación en el Boletín Oficial del Estado y/o en la página de internet del Banco de España.

Sin perjuicio de lo anterior, CaixaBank podrá reiterar expresamente a la PARTE DEUDORA el Tipo de Interés aplicable a cada periodo de la Segunda Fase según los cálculos realizados en base a las publicaciones anteriormente citadas, antes de que la modificación entre en vigor. Esta notificación se realizará a través del servicio de banca digital

CaixaBankNow o, subsidiariamente, mediante el envío de un comunicado al domicilio que nos haya indicado o cualquier otro medio convenido por las partes.

G) Tipo máximo a efectos hipotecarios.

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

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

[SI Marca LCI]

[SI Responsabilidad Hipotecaria]

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

Esta condición tiene **carácter esencial y contiene carga económica** para la PARTE DEUDORA. Determina una **parte principal del precio (la cuota hipotecaria) y forma parte de la TAE.**

Este préstamo no es gratuito, es oneroso, y por tanto el cálculo del tipo de interés siempre se basará en la suma de los siguientes **tres elementos esenciales, con carga económica, que sirven para configurar parte principal del precio (la cuota hipotecaria).**

a) un Índice –cifra variable-,

b) un Diferencial –cifra fija- y, en su caso,

c) un Factor de Estabilizador –cifra fija- como elemento adicional que solo operará cuando sean necesarias sustituciones de Índices, dado que a lo largo de la vida del contrato puede resultar necesario aplicar distintos Índices para calcular el tipo de interés.

Esta cláusula regula los motivos y las reglas para aplicar los concretos índices con los que se calculará el tipo de interés del contrato, según el caso.

A) Tipo de Interés Nominal, también denominado “TIN”.

El tipo de interés nominal aplicable en cada uno de los períodos de revisión de esta fase será igual a la suma 1) del Índice de Referencia, que es una cifra variable, 2) del Diferencial, que es una cifra fija y 3) en su caso, un Factor Estabilizador, que es una cifra fija.

B) Índice de Referencia Principal

Es el Índice con el que nace el contrato y es el denominado 'Euribor a un año' que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado. La situación actual de este **elemento del precio con carga económica**, así como sus comportamiento o variaciones históricas es información fácilmente accesible en <https://www.boe.es>, así como en el Instituto Nacional de Estadística, <https://www.ine.es>, que muestra el comportamiento de distintos índices hipotecarios y los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas, tanto en préstamos a interés fijo como a variable.

Este Índice se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor al plazo de doce meses.

Para determinar el tipo de interés nominal aplicable de acuerdo con el apartado A) de este pacto en cada Periodo de Revisión, se tendrá en consideración el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Si en un mismo mes se publican diferentes valores del índice, se tendrá en consideración el valor del índice publicado en la fecha más cercana al inicio del Periodo de Revisión.

Ejemplo: para una operación en la que el periodo de revisión se inicie el 1 de marzo, el valor del índice de referencia que se tomará en consideración será el publicado en el Boletín Oficial del Estado durante el mes de enero.

C) Escenarios de sustitución del Índice de Referencia Principal (prelación de alternativas).

Resulta posible que el Índice de Referencia Adoptado pueda desaparecer, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente, en algún momento. Para el supuesto de que por cualquier causa el Índice de Referencia Principal inicialmente pactado desapareciere, se discontinuare o dejare de publicarse, temporal o definitivamente, **los índices que, como elemento esencial configurador del precio con carga económica, actuarán en sustitución o reemplazo para calcular el tipo de interés seguirán el siguiente orden y reglas.**

Asimismo **se prevé también como elemento de carácter esencial la regulación de un Factor Estabilizador y su incidencia en el precio (cuota hipotecaria)**, explicado con escenarios y consecuencias económicas específicas, cuyo objeto es que en una eventual transición entre Índices se mantenga inicialmente un precio (cuota hipotecaria) equivalente en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia.

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

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

Con carácter preferente, el primer índice de referencia sustitutivo que actuará, en su caso, reemplazando el Índice de Referencia Principal para calcular el tipo de interés será el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, entendiéndose por tal aquel que se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.

Esta sustitución operará tanto si una norma prevé que deba aplicarse tal índice de referencia imperativamente, como si la norma lo prevé como alternativa en defecto de pacto (derecho supletorio). Siempre y en primer lugar el índice de referencia previsto en tal Disposición Normativa, legal o reglamentaria, será el preferente en todo caso.

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

En segundo lugar, solo si no se publicara en una Disposición Normativa un índice de referencia sustitutivo oficial, bien imperativamente o bien como previsión de derecho supletorio, y en consecuencia no se pudiera aplicar lo previsto en el apartado C.1) por no estar previsto ningún Índice, se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo “Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años” (“DEUDA PUBLICA”) que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado y cuyo comportamiento histórico es fácilmente accesible en <https://www.boe.es> , así como en el Instituto Nacional de Estadística, <https://www.ine.es> . El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Una vez adoptado el Índice sustitutivo DEUDA PUBLICA, si este también llegara en su caso a desaparecer, discontinuarse o dejar de publicarse, temporal o definitivamente en algún momento, se volverá a aplicar lo previsto en el apartado C.1) con carácter preferente.

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

Si no fuere posible aplicar ninguna de las reglas anteriores, se adoptará como índice de referencia el tipo de interés legal del dinero publicado en el BOE. El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

Las menciones de carácter general al tipo de referencia contenidas en la presente escritura, se entenderán hechas también al tipo de referencia sustitutivo, en los casos en que éste fuere de aplicación.

D) Diferencial

Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. Este **segundo elemento del precio, con carga económica**, es una cifra fija.

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

En caso que en cualquier momento el tipo de interés de la segunda fase se calculase teniendo en cuenta cualquier tipo de referencia sustitutivo de los referidos en los apartados (C1), (C2) o (C3) anteriores, el tipo de interés aplicable al presente contrato será la suma

de: (A) el tipo de referencia sustitutivo que resulte de aplicación; más (B) el diferencial indicado en el párrafo anterior.

E) Factor Estabilizador en caso de sustitución de índices

El “FACTOR ESTABILIZADOR” es el tercer elemento de carácter esencial, con carga económica, que sirve para fijar el precio (cuota hipotecaria) y aplica en caso de sustitución y reemplazo del Índice de Referencia.

El objeto del “FACTOR ESTABILIZADOR” es tratar de realizar una transición entre Índices manteniendo un precio (cuota hipotecaria) equivalente en el concreto momento de sustitución o reemplazo del Índice de Referencia, así como la tentativa de intentar conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que es objeto de reemplazo.

El “FACTOR ESTABILIZADOR” es la diferencia entre el tipo del Índice de Referencia en la última fecha de su publicación –que es el Índice a reemplazar- y el tipo del Índice de Referencia Sustitutivo que corresponda aplicar en el momento de la sustitución –que es el Índice que reemplaza al anterior y será aplicado para calcular las futuras cuotas del préstamo-.

El “FACTOR ESTABILIZADOR” puede sumar o restar un porcentaje fijo al Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo.

Cuando el Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo sea inferior al Índice sustituido, el DEUDOR no se beneficiará económicamente de dicha situación porque el “FACTOR ESTABILIZADOR” sumará un porcentaje fijo que reequilibrará el precio para fijar una cuota equivalente a la anterior en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

En justa reciprocidad, cuando el Tipo del Índice de Referencia Sustitutivo sea superior al Índice sustituido, el DEUDOR no se verá perjudicado económicamente por dicha situación porque el “FACTOR ESTABILIZADOR” restará un porcentaje fijo que reequilibrará el precio para fijar una cuota equivalente a la anterior en el concreto momento de revisión de su tipo de interés.

Escenarios	(A) Tipo Índice de Referencia a sustituir (el que se está aplicando)	(B) Tipo Índice de Referencia Sustitutivo	(C) Factor Estabilizador Diferencia entre (A) y (B)	Resultado para el cliente (tipo/cuota equivalente en primera revisión)	Carga económica para el cliente
<u>Factor Estabilizador que SUMA</u>	(A) 2,00%	(B) 1,00% (es inferior al que se viene aplicando)	(C) +1,00%	(B) 1,00% + (C) 1,00% = (D) ? (D) 2,00% + Diferencial = Precio Cuota equivalente al TIN	<u>Vd. no se beneficia</u> porque aunque el Índice de Referencia Sustitutivo sea inferior al Índice sustituido, se aplica el factor estabilizador que suma y

				anterior en primera revisión, no en las subsiguientes	reequilibra el precio al Tipo de Interés Nominal anterior (cuota equivalente en la primera revisión, no en las subsiguientes)
Factor Estabilizador que resta	(A) 1,00%	(B) 2,00% (es superior al que se viene aplicando)	(C) -1,00%	(B) 2,00% - (C) 1,00% = (D) ? (D) 1,00% + Diferencial = Precio Cuota equivalente al TIN anterior en primera revisión, no en las subsiguientes	Vd. se beneficia porque aunque el Índice de Referencia Sustitutivo es superior al Índice sustituido se aplica el factor estabilizador que resta y reequilibra el precio al Tipo de Interés Nominal anterior (cuota equivalente en la primera revisión, no en las subsiguientes)

EL FACTOR ESTABILIZADOR **se calculará una sola vez y se mantendrá invariable – cifra fija-** durante toda la vigencia del préstamo o hasta que cese la aplicación del tipo de interés sustitutivo, bien porque se reanude la publicación del EURIBOR a un año (en cuyo caso el factor corrector dejará de ser de aplicación desde la fecha en que finalice el último periodo de interés en que fuese de aplicación el tipo de referencia sustitutivo), bien porque se aplique otro tipo de referencia sustitutivo (en cuyo caso, el factor corrector será calculado de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores).

A partir de la segunda y posteriores revisiones del Tipo del índice de Referencia Sustitutivo, aunque se siga aplicando el FACTOR ESTABILIZADOR como elemento para conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que fue objeto de reemplazo (el Tipo de Interés de Referencia sustituido y el TIN anterior), las cuotas ya vendrán condicionadas por el concreto comportamiento variable que experimente tal Índice, que se trata de un acontecimiento futuro y ajeno al control de las partes dentro de un contrato aleatorio y sometido a la variación de los tipos de interés.

F) Puesta en conocimiento del Tipo de Interés aplicable a cada periodo de la Segunda Fase

Los índices de referencia quedarán acreditados por su publicación en el Boletín Oficial del Estado y/o en la página de internet del Banco de España.

Sin perjuicio de lo anterior, CaixaBank podrá reiterar expresamente a la PARTE DEUDORA el Tipo de Interés aplicable a cada periodo de la Segunda Fase según los cálculos realizados en base a las publicaciones anteriormente citadas, antes de que la modificación entre en vigor. Esta notificación se realizará a través del servicio de banca digital CaixaBankNow o, subsidiariamente, mediante el envío de un comunicado al domicilio que nos haya indicado o cualquier otro medio convenido por las partes.

[Si Pacto de bonificación es con Pacto Family]

PACTO TERCERO TER. PACTO DE BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS

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

La PARTE DEUDORA puede tener una cuota mensual distinta si junto al préstamo contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios, denominados BONIFICADORES. Se llama BONIFICACIÓN al efecto de tener un tipo de interés reducido y una cuota mensual menor por contratar y tener vigentes unos BONIFICADORES que ahora se especificarán.

El mantenimiento de los BONIFICADORES impacta en el cálculo mensual del tipo de interés pactado al inicio del contrato. El tipo de interés **se revisará mensualmente** para el cálculo de la cuota y **podrá ser mayor o menor según los concretos BONIFICADORES que la PARTE DEUDORA mantenga vigentes en cada momento.** Cada BONIFICACIÓN dejará de aplicarse mensualmente, aumentando el tipo de interés, o se restablecerá mensualmente, reduciendo el tipo de interés según se mantengan o no los BONIFICADORES.

Cada BONIFICACIÓN **es temporal**, es decir, solo aminora cada cuota mensual mientras se mantenga vigente el producto BONIFICADOR.

Cada BONIFICACIÓN **es específica y autónoma**, es decir, aminora cada cuota mensual en el concreto porcentaje pactado que se especificará a continuación.

Cuanto más productos BONIFICADORES se mantengan vigentes, mayor podrá ser la BONIFICACIÓN, con los **cuatro (4) límites** que se indica a continuación.

Primer límite. Siempre y en cualquier caso **la BONIFICACIÓN TOTAL tendrá el límite máximo que se pacta a continuación.** Las partes acuerdan que la BONIFICACIÓN del tipo de interés se podrá minorar **HASTA EL MÁXIMO DE _____ por ciento (_____ %) PUNTOS.**

Segundo límite. De la BONIFICACIÓN resultante **en ningún caso podrá resultar la aplicación de un tipo de interés negativo.**

Tercer límite. **El impago, como incumplimiento de la obligación esencial de la PARTE DEUDORA, puede dejar temporalmente sin efecto la BONIFICACIÓN.** Se perderá

temporalmente la BONIFICACIÓN y se aplicará el tipo de interés sin ningún tipo de BONIFICACIÓN cuando se produzca el impago por la PARTE DEUDORA de tres (3) cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o sólo de intereses. Cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por periodos superiores bastará el incumplimiento de una sola de ellas para dejar de aplicar la bonificación. Se restablecerá la BONIFICACIÓN cuando se ponga al día el impago dejando sin efecto el incumplimiento.

Cuarto límite. La BONIFICACIÓN del tipo de interés está diseñada, pactada con la PARTE DEUDORA e indivisiblemente asociada al índice de referencia aplicable al inicio del contrato porque configura el precio acordado conforme a las concretas circunstancias que han dado lugar al Préstamo. Si se produce un cambio, sustitución, inaplicación, desaparición o anulación del concreto índice de referencia aplicable al inicio del contrato o una novación subjetiva u objetiva del Préstamo, el sistema de BONIFICACIÓN no se aplicará en ningún caso a la nueva situación resultante.

Los **BONIFICADORES** son los contratos de servicios bancarios, de pago y de seguro de CaixaBank, S.A. que se citan a continuación, o el equivalentes que en el futuro les pueda sustituir, junto con la específica y autónoma BONIFICACIÓN que ahora se indica, si son contratados por la PARTE DEUDORA (todos o cualquiera de sus integrantes) y por el tiempo concreto que este los mantenga en vigor.

a) Se aplicará una BONIFICACIÓN de 0,25 puntos, si se cumplen, acumulativamente (se mantienen simultáneamente), los tres (3) siguientes requerimientos (1) INGRESO MENSUAL MÍNIMO DOMICILIADO. Que, como mínimo, uno de los titulares de la operación referenciada, tenga domiciliado durante los últimos 6 meses, en un depósito abierto en CaixaBank, S.A., su nómina o su pensión, siempre y cuando, el importe de ésta sea superior a 600 euros al mes o bien domiciliados sus ingresos netos medios en los últimos 6 meses, siempre y cuando, el importe resultante sea superior a 600 euros, a estos efectos se entenderá por nómina la percepción periódica regular que reciba el titular en virtud de una relación laboral por cuenta ajena o de una relación funcional como beneficiario y por pensión la percepción periódica regular que reciba el titular en concepto de jubilación, viudedad o invalidez de un organismo público tal como Seguridad Social o cualquier otro con competencias en la materia, o derivada de un sistema de previsión social del que el titular fuera beneficiario (2) RECIBOS DOMICILIADOS. Que, como mínimo, uno de los titulares de la operación referenciada haya tenido durante los últimos tres (3) meses, a contar desde la entrada en vigor de este compromiso, y lo mantenga durante los sucesivos, domiciliado en un depósito a la vista abierto en CaixaBank, S.A. el adeudo de un mínimo de tres recibos que supongan tres cargos en cuenta (3) TARJETAS DE PAGO. Que, como mínimo uno de los titulares de la operación referenciada, haya tenido durante los últimos tres (3) meses, a contar desde la entrada en vigor de este compromiso, y lo mantenga en lo sucesivo y al corriente de pago, contratada una tarjeta de crédito, débito o prepago comercializada por CaixaBank, S. A. cuyas liquidaciones estén domiciliadas en un depósito a la vista abierto en CaixaBank, S.A. por el titular de las mismas con las que se haya realizado al menos tres compras durante los últimos tres (3) meses y se realice al menos el mismo número de operaciones en los periodos sucesivos.

b) Se aplicará una BONIFICACIÓN de 0,25 puntos, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de Vida con VidaCaixa, S.A., o un seguro de Salud con SegurCaixa, S.A. en cualquiera de sus modalidades (excepto Adeslas Dental y Adeslas Básico), comercializados por CaixaBank, S.A. cuya contratación y mantenimiento serán objeto de esta bonificación siempre que el asegurado sea la parte deudora (todos o cualesquiera de sus integrantes).

c) Se aplicará una BONIFICACIÓN de 0,25 puntos, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de hogar del inmueble hipotecado en garantía de la operación con SegurCaixa, S.A., comercializados por CaixaBank, S. A. o por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro que cubra los daños que afectan con mayor frecuencia a los edificios en construcción o rehabilitación con SegurCaixa, S.A., comercializados por CaixaBank, S.A.

d) Se aplicará una BONIFICACIÓN de 0,25 puntos, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago una alarma con Securitas Direct, mediante suscripción o con financiación de CaixaBank, S.A o un Servicio Protección Senior con Securitas Direct mediante suscripción comercializados por Wivai Selectplace S.A.U., entendiéndose por financiación la realizada mediante préstamo de CaixaBank o mediante pago fraccionado realizado por el titular de una tarjeta de crédito de CaixaBank Payments que admita fraccionamiento (este bonificador no es aplicable en los casos en que el titular del contrato de la tarjeta sea una persona jurídica). Además, para la aplicación y mantenimiento de este BONIFICADOR será necesario que el contrato de préstamo y/o el de tarjeta se encuentren al corriente de pago.

Verificación del cumplimiento de las condiciones de vinculación: la parte deudora autoriza a CaixaBank, S.A. a que solicite de los prestadores de servicios bancarios, de pago y de seguros con los que ésta contrate cuanta información sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones de vinculación allí establecidas.

NO EXISTE NINGUNA DIFERENCIA ENTRE LA OFERTA COMBINADA Y LA OFERTA DE LOS PRODUCTOS POR SEPARADO.

LA PARTE DEUDORA TIENE DERECHO A RESCINDIR POR SEPARADO EL CONTRATO DE PRÉSTAMO Y LOS PRODUCTOS COMBINADOS.

[SI Pacto de bonificación es con Pacto Negocios]

PACTO TERCERO TER. PACTO DE BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS

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

La PARTE DEUDORA puede tener una cuota mensual distinta si junto al préstamo contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios, denominados BONIFICADORES. Se llama BONIFICACIÓN al efecto de tener un tipo de interés reducido y una cuota mensual menor por contratar y tener vigentes unos BONIFICADORES que ahora se especificarán.

El mantenimiento de los BONIFICADORES impacta en el cálculo mensual del tipo de interés pactado al inicio del contrato. El tipo de interés **se revisará mensualmente para el cálculo de la cuota y podrá ser mayor o menor según los concretos BONIFICADORES que la PARTE DEUDORA mantenga vigentes en cada momento.** Cada BONIFICACIÓN dejará de aplicarse mensualmente, aumentando el tipo de interés, o se restablecerá mensualmente, reduciendo el tipo de interés según se mantengan o no los BONIFICADORES.

Cada BONIFICACIÓN **es temporal**, es decir solo aminora cada cuota mensual mientras se mantenga vigente el producto BONIFICADOR.

Cada BONIFICACIÓN **es específica y autónoma**, es decir aminora cada cuota mensual en el concreto porcentaje pactado que se especificará a continuación.

Cuanto más productos BONIFICADORES se mantengan vigentes, mayor podrá ser la BONIFICACIÓN, con los **cuatro (4) límites** que se indica a continuación.

Primer límite. Siempre y en cualquier caso la **BONIFICACIÓN TOTAL tendrá el límite máximo que se pacta a continuación**. Las partes acuerdan que la BONIFICACIÓN del tipo de interés se podrá minorar **HASTA EL MÁXIMO DE _____ por ciento (_____ %) PUNTS**.

Segundo límite. De la BONIFICACIÓN resultante **en ningún caso podrá resultar la aplicación de un tipo de interés negativo**.

Tercer límite. **El impago, como incumplimiento de la obligación esencial de la PARTE DEUDORA, puede dejar temporalmente sin efecto la BONIFICACIÓN. Se perderá temporalmente la BONIFICACIÓN** y se aplicará el tipo de interés sin ningún tipo de BONIFICACIÓN:

- **en caso de autónomos**, cuando se produzca el impago por la PARTE DEUDORA de tres (3) cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o sólo de intereses.,
- **en caso de microempresas**, cuando se produzca el impago por la PARTE DEUDORA de una (1) cuota mensual de amortización de capital e intereses o sólo de intereses.
- en ambos casos, **autónomos y microempresas**, cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por periodos superiores bastará el incumplimiento de una sola de ellas.

Se restablecerá la BONIFICACIÓN cuando se ponga al día el impago dejando sin efecto el incumplimiento.

Cuarto límite. **La BONIFICACIÓN del tipo de interés está diseñada, pactada con la PARTE DEUDORA e indivisiblemente asociada al índice de referencia aplicable al inicio del contrato porque configura el precio acordado conforme a las concretas circunstancias que han dado lugar al Préstamo. Si se produce un cambio, sustitución, inaplicación, desaparición o anulación del concreto índice de referencia aplicable al inicio del contrato o una novación subjetiva u objetiva del Préstamo, el sistema de BONIFICACIÓN no se aplicará en ningún caso a la nueva situación resultante.**

Quinto límite.- Se perderá la BONIFICACIÓN si la PARTE DEUDORA deja de pertenecer al segmento Negocios¹ o ser una microempresa².

1.- Se considera que un cliente pertenece al segmento Negocios (Autónomo, Profesional, o Comercio) si cumple uno de los siguientes requisitos: Ser autónomo y tener domiciliados en un depósito abierto a su nombre en CaixaBank el pago mensual de cuotas del régimen especial de trabajadores autónomos, de trabajadores del mar por cuenta propia, o aportaciones a mutuas de previsión social profesionales alternativas al régimen de la S.S. de trabajadores autónomos, o el contrato de afiliación de establecimientos a los sistemas de pago (contrato de comercio), concertado entre el titular, la entidad de pago 'Comercia Global Payments entidad de pago S.L.' como proveedor del servicio de adquisición de pagos con tarjeta, y CaixaBank;

2.- Se considera microempresa: aquella sociedad mercantil que ocupa a menos de 10 personas y cuyo volumen de negocio anual, o balance general anual, o riesgo total declarado en la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), tanto por CaixaBank como por cualquier otra entidad, no supera la cifra de 2 millones de euros. Asimismo, no debe formar parte de un grupo de empresas de mayor nivel de facturación al indicado anteriormente, ni tener acceso a la oferta de productos de CaixaBank Empresas.

Los **BONIFICADORES** son los contratos de servicios bancarios, de pago y de seguro de CaixaBank, S.A. que se citan a continuación, o el equivalente que en el futuro les pueda sustituir, junto con la específica y autónoma BONIFICACIÓN que ahora se indica, si son

contratados por la PARTE DEUDORA (todos o cualquiera de sus integrantes) y por el tiempo concreto que este los mantenga en vigor.

a) Ingresos profesionales y pagos del negocio: 0.15 puntos, **en caso de autónomos** que actúan en el ámbito de su profesión si se cumplen, cumulativamente, los tres siguientes requerimientos, y **en caso de microempresa** si se cumplen dos de los tres siguientes requerimientos:

(i) ingresos profesionales de al menos 750 euros cada mes o de 9.000 euros acumulados en 12 meses en un depósito de CaixaBank

(ii) domiciliación de las cuotas de la seguridad social de Autónomos: Régimen especial de trabajadores autónomos o de trabajadores del mar por cuenta propia. Mínimo 1 pago en los últimos tres meses. **Sólo aplica a autónomos.**

(iii) Domiciliación de alguno de los siguientes pagos de Negocio:

- Impuestos de la actividad profesional (liquidaciones de IVA, retenciones e ingresos a cuenta del IRPF o del Impuesto de Sociedades). Mínimo haber realizado 1 pago en los 3 últimos meses.
- Nóminas de sus trabajadores. Mínimo haber realizado 1 pago en los últimos tres meses.
- Cuotas del régimen general de la Seguridad Social de sus trabajadores. Mínimo haber realizado 1 pago en los últimos tres meses.
- Recibos domiciliados de suministros básicos. Mínimo haber realizado 3 pago en los últimos tres meses.
- Compras con tarjeta de crédito o débito comercializada por CaixaBank y domiciliada en un depósito de CaixaBank. Mínimo haber realizado 3 operaciones en los últimos tres meses.

b) Facturación con TPV: 0.15 puntos, si como mínimo, uno de los titulares de la Operación, tiene y mantiene vigente y al corriente de pago un contrato de afiliación a los sistemas de pago con tarjeta concertado con la entidad Comercia Global Payments, Entidad de pago, S.L. como proveedor del servicio de adquisición de pagos con tarjeta y CaixaBank, con una facturación superior a seiscientos euros al mes (600,00 euros/mes) de media mensual en los últimos tres meses naturales. Este promedio de facturación debe ser mantenido durante los tres últimos meses naturales inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la bonificación. Asimismo, para aplicar la citada bonificación de puntos será necesario mantener la media de facturación durante todo el periodo vigencia de la presente bonificación.

c) Protección Vida: 0.15 puntos, si como mínimo, uno de los titulares de la Operación, contrata y mantiene vigente y al corriente de pago un seguro de vida o de accidentes con Vida Caixa, S.A. o Segur Caixa, SA, comercializados por CaixaBank, con una prima anual mínima de ciento veinte euros (120 euros).

d) Protección Salud: 0.15 puntos si, como mínimo, uno de los titulares de la Operación, contrata y mantiene vigente y al corriente de pago un seguro de salud o seguro de Previsión Profesional con Segur Caixa, SA, comercializados por CaixaBank, con una prima anual mínima de ciento veinte euros (120 euros).

e) Protección Negocio: 0.15 puntos si, como mínimo, uno de los titulares de la Operación, contrata y mantiene vigente y al corriente de pago un seguro de Responsabilidad civil o un seguro de actividades agrarias o seguro de multirriesgos de Negocio o seguro de Auto profesional con Segur Caixa, SA, comercializados por CaixaBank, con una prima anual mínima de ciento veinte euros (120 euros).

f) Sistemas de seguridad: 0.15 puntos si, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago, una alarma con Securitas Direct, mediante subscripción o con financiación de CaixaBank, S.A. comercializada por Promocaixa S.A., entendiéndose por financiación la realizada mediante préstamo de CaixaBank o mediante pago fraccionado realizado por el titular de una tarjeta de crédito de CaixaBank Payments que admita fraccionamiento (este bonificador no es aplicable en los casos en que el titular del contrato de la tarjeta sea una

persona jurídica). Además, para la aplicación y mantenimiento de este BONIFICADOR será necesario que el contrato de préstamo y/o el de tarjeta se encuentren al corriente de pago.

Verificación del cumplimiento de las condiciones de vinculación: la parte deudora autoriza a CaixaBank, S.A. a que solicite de los prestadores de servicios bancarios, de pago y de seguros con los que ésta contrate cuanta información sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones de vinculación allí establecidas.

NO EXISTE NINGUNA DIFERENCIA ENTRE LA OFERTA COMBINADA Y LA OFERTA DE LOS PRODUCTOS POR SEPARADO.

LA PARTE DEUDORA TIENE DERECHO A RESCINDIR POR SEPARADO EL CONTRATO DE PRÉSTAMO Y LOS PRODUCTOS COMBINADOS.

PACTO TERCERO QUÁTER.

Si el préstamo se denomina en moneda extranjera, siendo éste el contrato de préstamo inmobiliario denominado en una moneda distinta de la del Estado miembro en que reside la Parte Deudora, o de aquella en la que la Parte Deudora en el momento de formalización del contrato tenga los activos o reciba los ingresos con los que reembolsar el préstamo, entonces la Parte Deudora tiene derecho a convertir el préstamo a una moneda alternativa.

- La moneda alternativa será:

a) Aquella en la que el prestatario perciba la mayor parte de los ingresos o tenga la mayoría de los activos con los que ha de reembolsar el préstamo, según lo indicado en el momento en que se realizó la evaluación de la solvencia relativa al préstamo, o;

b) Aquella moneda del Estado miembro en el que el prestatario fuera residente en la fecha de celebración del préstamo o será residente en el momento en que se solicita la conversión.

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

- El tipo de interés y el diferencial a aplicar en caso de conversión será:

País	Divisa	Índice	Diferencial
UE	EUR	EURIBOR6M	2.80%
UK	GBP	SONIATERMRATE3M (referencia ICE)	2.80%
Noruega	NOK	NIBOR6M	2.80%
Suiza	CHF	SARON Compound Rate3M	2.80%
USA	USD	CME Term SOFR3M	2.80%
Canadá	CAD	CDOR3M	2.80%
Suecia	SEK	STIBOR3M	2.80%
Dinamarca	DKK	CIBOR6M	2.80%
Bulgaria	BGN	SOFIBOR3M	N/A
Croacia	HRK	ZIBOR6M	N/A
Chequia	CZK	PRIBOR6M	2.80%
Hungría	HUF	BUBOR6M	2.80%
Polonia	PLN	WIBOR6M	2.80%
Rumanía	RON	ROBOR3M	2.80%

[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 NO Parte deudora persona jurídica]

[SI Finca hipotecada vivienda]
[SI NO 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.
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 NO Parte deudora persona jurídica]

[SI 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 (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.

-Aquello 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 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]

[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]

PACTO SEXTO. Intereses de demora

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

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

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

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

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

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

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo garantizado de interés de demora nominal anual, será, como máximo, del _____ por ciento (_____ %) nominal anual.

[SI Marca LCI]

[SI Responsabilidad Hipotecaria]

PACTO SEXTO. Intereses de demora

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

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

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

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

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

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

[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.

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 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 inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de sus intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido, hasta el máximo establecido en el Pacto de Intereses de Demora, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura y d) de la cantidad de _____ euros (_____ euros) para costas y gastos, la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada **[O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO:** ' sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes '] , constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre las fincas anteriormente descritas **[EN EL SUPUESTO DE QUE LAS FINCAS HIPOTECADAS SEAN 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 las fincas anteriormente descritas '] .**

[SI Marca LCI]

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI 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; 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 las fincas anteriormente descritas **[EN EL SUPUESTO DE QUE LAS FINCAS HIPOTECADAS SEAN 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 las fincas anteriormente descritas '] .**

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

PACTO NOVENO. Extensión de la garantía

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

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

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

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

La PARTE DEUDORA o, en su caso, el hipotecante no deudor concede a CaixaBank mandato expreso para percibir directamente el importe de estas indemnizaciones y

aplicarlas a la extinción total o parcial de la Financiación, devolviéndole el sobrante, si lo hubiese.

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

PACTO DÉCIMO. Acción judicial

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 las fincas hipotecadas, a efectos de subasta, en el importe del valor de tasación que se ha hecho constar para cada una de ellas en el ANEXO NÚMERO UNO de esta escritura.
- 2 Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada sobre la que se ejercite el procedimiento.

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, rectificados y cancelados por sus titulares, quienes también podrán oponerse a su tratamiento, de acuerdo con la ley. Para ejercitar estos derechos deberán dirigirse a cualquiera de las oficinas de la Entidad o al domicilio social de CaixaBank, S.A. situado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002, Valencia, con la referencia "Protección de datos".

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

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 **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.

[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
- El formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado 'Reclamaciones' de la página web de CaixaBank: 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, 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, 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 EXENCIÓN.]**

**[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 EXENCIÓN.]**

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** por ciento y el Coste Total de la Financiación asciende a _____ **euros** (_____ **euros**).

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

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

Costes de la operación incluidos

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

Costes financieros: Intereses,

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

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

La TAE no comprende los gastos de Notaría.

Normativa aplicable

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

B) El incumplimiento de las obligaciones de pago y otros compromisos vinculados al préstamo, aparte de las consecuencias que se deriven en su caso de los pactos de esta escritura (generación de intereses de demora, devengo de la 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 NÚMERO UNO

CERTIFICADO DE TASACIÓN

ANEXO NÚMERO DOS

[DEBERÁN INCORPORAR O TRANSCRIBIR EL CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD ENTRE LAS FINCAS HIPOTECADAS. A TALES EFECTOS, SE EXPRESARÁN, EN RELACIÓN A CADA FINCA: DESCRIPCIÓN Y FINCA REGISTRAL, CAPITAL DEL PRÉSTAMO, INTERESES ORDINARIOS, INTERESES DE DEMORA Y COSTAS.

ANEXO NÚMERO TRES

PRÉSTAMO

Nº _____

OFICINA

* * * * *

Fórmula aritmética número 1 (canon francés)

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

siendo "a_k" la cuota mixta de amortización e intereses; "C_k" el capital pendiente de amortización al inicio del periodo; "r", el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno; "m", el número de períodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año y "n", el número de períodos de liquidación (de pago de amortización de capital e intereses) pendientes.

* * * * *

Fórmula aritmética número 2

$$I = c \cdot r \cdot t / 36500$$

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 3

$$I = c \cdot r / n \cdot 100$$

siendo "I" el importe absoluto de los intereses del período, "c" el capital pendiente de amortización al inicio de cada período, "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

$$I = c \cdot r \cdot t / 36500$$

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)