



MODELO 3313

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1226

**FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO ENTREGA DE CAPITAL POR DISPOSICIONES, UNA SOLA FINCA ACABADA. NO PUEDE UTILIZARSE PARA FINANCIAR LA CONSTRUCCION, CUOTA CONSTANTE AMORTIZACIÓN LINEAL O CANON FRANCÉS, INTERÉS VARIABLE, EURIBOR (DIVERSOS PLAZOS)**

### 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, 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, 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. Cuenta especial y disposiciones**

Del importe del préstamo, la PARTE DEUDORA ingresa la cantidad de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) en una cuenta especial, condicionada y sin interés, abierta a su nombre en CaixaBank, de la cual podrá disponer en la forma y condiciones que se exponen a continuación:

a) Disposición.

La PARTE DEUDORA podrá disponer del saldo depositado en la cuenta especial, en una o varias entregas, sujeto a (i) el envío a CaixaBank de una solicitud de entrega (en los términos indicados posteriormente), (ii) la oportuna justificación documental, a entera satisfacción de CaixaBank, de las inversiones y/o proyecto al que se van a destinar dichos fondos y (iii) el cumplimiento de cualesquiera otras condiciones de disponibilidad se establezcan en este contrato.

Las solicitudes de entrega que efectúe la parte deudora habrán de ser remitidas a CaixaBank, mediante solicitud por persona/s con poder bastante, según el modelo de comunicación que se acompaña a este Contrato como ANEXO II, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles a la fecha en la que deban abonarse.

Los importes disponibles del saldo de la cuenta especial serán abonados en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la PARTE DEUDORA nº \_\_\_\_\_ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank.

b) Condicionantes generales a la disponibilidad.

Ni la depositante ni nadie en su nombre, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta la disponibilidad de dicha cuenta especial, ni terceros en ejercicio de sus derechos, podrán disponer en todo ni en parte del saldo de la misma ni retenerlo, el cual queda afecto, exclusivamente, a asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía hipotecaria y la finalidad inversora pactadas en esta escritura.

CaixaBank resulta expresamente facultada para exigir como condición previa a autorizar cualquier disposición sucesiva a que la presente escritura haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad y que la finca objeto de hipoteca no está afectada a ningún otro gravamen aparte de la presente hipoteca.

Del mismo modo CaixaBank podrá rehusar la solicitud de nuevas disposiciones en el caso que existan cuotas pendientes de pago, ya sea por capital o intereses, derivadas de la presente operación de préstamo, o bien se haya producido cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato, tanto si CaixaBank ha dado por vencida la operación como si no lo ha hecho todavía.

Como consecuencia de todo lo anterior, el importe depositado en la cuenta especial se entenderá especialmente pignorado a favor de CaixaBank en garantía del buen fin de las obligaciones a cargo de la PARTE DEUDORA derivadas del préstamo y muy especialmente de las contempladas en la presente cláusula. En este sentido, mediante la formalización de esta escritura la parte deudora pignora el saldo de la cuenta especial a favor de CaixaBank en garantía de las obligaciones que para la PARTE DEUDORA se derivan de este contrato. Por su parte, CaixaBank acepta expresamente la pignoración efectuada.

A la finalización, por cualquier causa, del período de carencia de amortizaciones del capital, el saldo aún no retirado de la cuenta especial se destinará a amortización del préstamo. De la misma forma se procederá si por cualquier otra causa tuviere que resolverse el préstamo. En estos supuestos, el capital del préstamo quedará reducido a las cantidades entregadas hasta dicha fecha.

CaixaBank únicamente reconocerá como titular de la cuenta especial a la PARTE DEUDORA. Los derechos de la PARTE DEUDORA sobre el saldo existente en la cuenta especial, tanto si se halla disponible como indisponible, no podrán ser cedidos o transferidos a terceros sin el consentimiento expreso de CaixaBank.

## **PACTO SEGUNDO. Amortización.**

### **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 \_\_\_\_\_.

Estas cuotas tendrán que pagarse por periodos vencidos el primer día del periodo siguiente al que correspondan. Cada periodo vencido se cuenta de fecha a fecha a partir del día siguiente al último día de la fracción o, en su caso, al último día de la última cuota de intereses pactada, o, en defecto de ambos, a partir del día de hoy. Es decir, que si por ejemplo la cuota del préstamo vence el 30 de mayo, tendrá que pagarse el 1 de junio.

### [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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

De este modo y conforme a lo anterior, el plazo comprendido entre el día de hoy y **LO FACILITARÁ LA OFICINA** el día \_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ (ambos incluidos), será de carencia de amortización de capital. Durante este periodo no deberá amortizarse el capital del préstamo, por lo que la PARTE DEUDORA únicamente estará obligado a satisfacer intereses por las cantidades dispuestas de la Cuenta Especial y, en su caso, la cantidad dispuesta a la firma de esta escritura. No obstante, el plazo de carencia finalizará anticipadamente como consecuencia del ejercicio por la PARTE DEUDORA de la facultad reconocida a la misma en el apartado B) siguiente en orden a la interrupción del período de carencia de amortizaciones, a partir del cual la PARTE DEUDORA deberá empezar a amortizar capital.

C) Importe de las cuotas mixtas.

### [ CUANDO SE PACTE AMORTIZACIÓN POR EL SISTEMA DE CANON FRANCÉS, SE EXPRESARÁ:

'El importe de dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética número 4, prevista en el ANEXO, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte. Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión de intereses, en el sentido expresado en el Pacto Tercero B), serán constantes variando las de los distintos períodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable'.]

### [ CUANDO SE PACTE AMORTIZACIÓN LINEAL, SE EXPRESARÁ:

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

El importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: 'mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia'. ]** será de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) .  
**[SUPRIMIR ESTE ULTIMO PUNTO CUANDO NO PROCEDA]**

### [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  
\_\_\_\_\_. (\_\_\_\_\_).

De este modo y conforme a lo anterior, el plazo comprendido entre el día de hoy y **LO FACILITARÁ LA OFICINA** el día \_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ (ambos incluidos), será de carencia de amortización de capital. Durante este periodo no deberá amortizarse el capital del préstamo, por lo que la PARTE DEUDORA únicamente estará obligado a satisfacer intereses por las cantidades dispuestas de la Cuenta Especial y, en su caso, la cantidad dispuesta a la firma de esta escritura. No obstante, el plazo de carencia finalizará anticipadamente como consecuencia del ejercicio por la PARTE DEUDORA de la facultad reconocida a la misma en el apartado B) siguiente en orden a la interrupción del período de carencia de amortizaciones, a partir del cual la PARTE DEUDORA deberá empezar a amortizar capital.

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 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.

#### **[ CUANDO SE PACTE AMORTIZACIÓN POR EL SISTEMA DE CANON FRANCÉS, SE EXPRESARÁ:**

'El importe de dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética número 4, prevista en el ANEXO, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte. Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión de intereses, en el sentido expresado en el Pacto Tercero B), serán constantes variando las de los distintos períodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable'.]

#### **[ CUANDO SE PACTE AMORTIZACIÓN LINEAL, SE EXPRESARÁ:**

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

El importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE:** 'mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia'.

] será de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) .  
[SUPRIMIR ESTE ULTIMO PUNTO CUANDO NO PROCEDA]

**[SI Flexibilidad en Plazos es con Prórroga 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 \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ).

De este modo y conforme a lo anterior, el plazo comprendido entre el día de hoy y **LO FACILITARÁ LA OFICINA** el día \_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ (ambos incluidos), será de carencia de amortización de capital. Durante este periodo no deberá amortizarse el capital del préstamo, por lo que la PARTE DEUDORA únicamente estará obligado a satisfacer intereses por las cantidades dispuestas de la Cuenta Especial y, en su caso, la cantidad dispuesta a la firma de esta escritura. No obstante, el plazo de carencia finalizará anticipadamente como consecuencia del ejercicio por la PARTE DEUDORA de la facultad reconocida a la misma en el apartado B) siguiente en orden a la interrupción del período de carencia de amortizaciones, a partir del cual la PARTE DEUDORA deberá empezar a amortizar capital.

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.

C) Importe de las cuotas mixtas.

**[ CUANDO SE PACTE AMORTIZACIÓN POR EL SISTEMA DE CANON FRANCÉS, SE EXPRESARÁ:**

'El importe de dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética número 4, prevista en el ANEXO, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte. Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión de intereses, en el sentido expresado en el Pacto Tercero B), serán constantes variando las de los distintos períodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable'.]

**[ CUANDO SE PACTE AMORTIZACIÓN LINEAL, SE EXPRESARÁ:**

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

El importe de cada una de dichas cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE**

**CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE:** 'mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia'.  
] será de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) .  
**[SUPRIMIR ESTE ULTIMO PUNTO CUANDO NO PROCEDA]**

**[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.**

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 por lo que en ningún caso el capital debido devengará intereses a favor de la PARTE DEUDORA.

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 **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual, que se aplicarán durante esta fase serán variables.

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

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

La PARTE DEUDORA se obliga a pagar:

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

**[INCLUIR EL SIGUIENTE APARTADO 1 BIS 'UNICAMENTE EN EL SUPUESTO QUE EXISTA PACTADO UN PERIODO DE CARENCIA DE CAPITAL: "1ºbis)**

\_\_\_\_\_ cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. El pago de la primera se efectuará el día \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) El importe de cada una de estas cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo será de \_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**). " ]

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

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

**[INCLUIR EL SIGUIENTE APARTADO ÚNICAMENTE EN EL SUPUESTO QUE EXISTA PACTADO UN PERIODO DE CARENCIA DE CAPITAL:** “No obstante, a solicitud de la PARTE DEUDORA, podrá interrumpirse el período de carencia e iniciar el pago de las cuotas mixtas.”]

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

Los intereses correspondientes a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas contractualmente (por ejemplo, por causa de vencimiento anticipado, de amortización anticipada, etc...) se entenderán devengados día a día y liquidables en el momento de su efectiva realización.

Su cálculo se efectuará aplicando la fórmula aritmética número 1 prevista en el ANEXO de esta escritura.

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

El tipo de interés nominal aplicable durante cada uno de los períodos de revisión en que se divide el préstamo durante la segunda fase de interés, será igual a la suma del Índice de Referencia y del Diferencial.

Índice de Referencia Principal.

Durante la segunda fase de interés, el Índice de Referencia adoptado consiste en el 'Tipo Interbancario Ofrecido en Euro a **LO FACILITARÁ LA OFICINA**' (también conocido como EURIBOR a **LO FACILITARÁ LA OFICINA**) que se define como el tipo de interés al que se ofrecen depósitos interbancarios en euro al plazo de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** dentro de la zona de la Unión Monetaria Europea entre entidades de crédito de similar calificación y que se publica a las once de la mañana, hora de Bruselas, por el Instituto Europeo de Mercados Monetarios (o la entidad que, en su caso, sustituya a dicha institución en la administración de dicho tipo de referencia), a través de la correspondiente pantalla EURIBOR01 de Thomson Reuters (o aquella pantalla o servicio de información financiera que la sustituya en cada momento). Este tipo también es objeto de amplia divulgación en la prensa y en las publicaciones del Banco Central Europeo y del Banco de España en que viene reflejado.

El valor del Índice de Referencia que se tendrá en cuenta será el publicado el **TERCER** día hábil inmediato anterior al del inicio del nuevo período de revisión.

En el caso de que no se hubiese publicado dicho tipo el tercer día hábil inmediato anterior al del inicio del nuevo período de revisión, se tomará el correspondiente al último día anterior a este en que lo hubiera sido dentro del mismo período de revisión.

Si se produce un cambio en la metodología de cálculo del EURIBOR, se considerará que el EURIBOR aplicable al presente contrato es el resultante de la nueva metodología de cálculo, publicado para el plazo y el día hábil indicados anteriormente.



A todos los efectos de este contrato, incluso a los procedimientos judiciales a que pudiera dar lugar, las partes aceptan en este acto y a futuro, como bastante para acreditar el índice de referencia pactado, copia de la pantalla EURIBOR 01 de la Agencia Thomson Reuters, o entidad que la sustituya.

Se entenderá por día hábil, a los efectos de la presente cláusula, todos los días de la semana excepto sábados, domingo y festivos. Se entenderán como días festivos los que tengan esta consideración en el calendario establecido por el sistema TARGET, así como aquellos en que las oficinas de bancos y cajas de ahorro de la localidad en que se formaliza la presente escritura se encuentren cerradas al público.

Desaparición del Índice de Referencia Principal.

En el supuesto que se produjera un Supuesto de Cese el Índice de Referencia Principal (EURIBOR a **LO FACILITARÁ LA OFICINA**), se entenderá como Índice de Referencia Sustitutivo aplicable al presente contrato, en el siguiente orden:

(i) Aquél que se establezca como sustituto del señalado Índice de Referencia Principal (EURIBOR a **LO FACILITARÁ LA OFICINA**) en virtud de una disposición normativa, legal o reglamentaria, o en defecto de disposición normativa, aquél que sea formalmente designado como sustitutivo del mismo por cualquier autoridad competente al efecto. Si la disposición normativa o autoridad competente establece que debe aplicarse el índice de referencia o tipo convenido entre las partes antes que el determinado legal o reglamentariamente en defecto de pacto, las partes acuerdan que sea de aplicación en todo caso el tipo previsto por la disposición normativa o autoridad competente en defecto de pacto.

(ii) En caso de imposibilidad de determinación del Índice de Referencia Sustitutivo conforme al apartado (i) anterior, el Índice de Referencia Sustitutivo será el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, definido en el Anejo 8 de la Circular 5/2012 del Banco de España como 'la media móvil semestral centrada en el último mes de los rendimientos internos medios ponderados diarios de los valores emitidos por el Estado materializados en anotaciones en cuenta y negociados en operaciones simples al contado del mercado secundario entre titulares de cuentas, con vencimiento residual entre dos y seis años'. Este índice es objeto de publicación mensual en el Boletín Oficial del Estado y 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 con anterioridad a la fecha de inicio de cada nuevo período de revisión.

(iii) En caso de imposibilidad de determinación del Índice de Referencia Sustitutivo conforme a los apartados (i) o (ii) anteriores, se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo el tipo de interés legal del dinero publicado en el Boletín Oficial del Estado. 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 con anterioridad a la fecha de inicio de cada nuevo período de revisión.

A estos efectos, se entenderá como "Supuesto de Cese" del Índice de Referencia Principal (EURIBOR a **LO FACILITARÁ LA OFICINA**) el acaecimiento de uno o más de los siguientes sucesos:

- a una declaración pública o publicación de información por parte del administrador del EURIBOR anunciando que ha dejado, o dejará, de publicarlo de forma permanente o indefinida, siempre que, en el momento de dicha declaración o publicación, no exista un administrador sucesor que vaya a continuar publicándolo (en cuyo caso, la fecha de sustitución del índice de referencia principal por el índice de referencia sustitutivo será el Día Hábil en el que el EURIBOR deje de publicarse de forma permanente o indefinida conforme a la declaración o publicación del administrador);

- b una declaración pública o publicación de información por parte del supervisor regulador del administrador del EURIBOR, el banco central de la moneda del EURIBOR, un administrador concursal con jurisdicción sobre el administrador del EURIBOR, una autoridad de resolución con jurisdicción sobre el administrador del EURIBOR o un tribunal o una entidad con similares competencias concursales o de resolución sobre el administrador del EURIBOR, que declare que el administrador del EURIBOR ha cesado o dejará de proporcionar el EURIBOR de forma permanente o indefinida, siempre que, en el momento de dicha declaración o publicación, no exista un administrador sucesor que vaya a continuar proporcionando el EURIBOR, (en cuyo caso, la fecha de sustitución del índice de referencia principal por el índice de referencia sustitutivo será el Día Hábil en el que el EURIBOR deje de publicarse de forma permanente o indefinida conforme a la correspondiente declaración o publicación); y
- c una declaración de un regulador u otra entidad oficial del sector que prohibiese el uso del EURIBOR o indicase que su uso está sujeto a restricciones o consecuencias adversas para las partes o si se produjese la ausencia o retirada de la autorización del administrador del EURIBOR, la ausencia o retirada del EURIBOR o de su administrador de cualquier registro oficial.

No obstante lo anterior y de acuerdo con lo previsto en el apartado (i), no será de aplicación el tipo de interés legal del dinero sino el que se establezca como sustituto de la Deuda Pública en virtud de una disposición normativa o legal por cualquier autoridad competente aun cuando dicha disposición que establezca reglas para determinar el tipo aplicable se remita al índice de referencia o el tipo convenido entre las partes con carácter preferente al régimen legal establecido en defecto de pacto.

En caso que en cualquier momento el tipo de interés de la segunda fase se calculase teniendo en cuenta cualquier índice de referencia sustitutivo de los referidos en los apartados (ii) o (iii) anteriores, al índice de referencia sustitutivo que resulte de aplicación se le sumará o restará, según corresponda, un **'factor estabilizador'** equivalente a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del índice de referencia principal en la última fecha de su publicación y el índice de referencia sustitutivo que corresponda aplicar en el momento de la sustitución

El factor estabilizador se calculará una sola vez y se mantendrá invariable hasta que cese la aplicación del índice de interés sustitutivo, bien porque se reanude la publicación de EURIBOR al plazo que corresponda según lo previsto en el apartado b) anterior (en cuyo caso el factor estabilizador dejará de ser de aplicación desde la fecha en que finalice el último periodo de interés en que fuese de aplicación el índice de referencia sustitutivo), bien porque se aplique otro índice de referencia sustitutivo (en cuyo caso, el factor estabilizador será calculado de conformidad con lo previsto en el párrafo anterior).

La PARTE DEUDORA declara conocer que el índice de referencia sustitutivo previsto en este contrato puede diferir del índice de referencia sustitutivo previsto en la potencial cobertura de riesgo de tipos de interés que la parte deudora haya contratado o pueda contratar en el futuro para cubrir, total o parcialmente, el riesgo de fluctuación del tipo de interés. Asimismo, la parte deudora reconoce que deberá revisar dichas potenciales discrepancias o bien solicitar el asesoramiento oportuno.

En caso de que, por cualquier circunstancia se active la aplicación del índice de referencia sustitutivo previsto en este contrato o en la potencial cobertura de riesgo de tipos de interés que se haya contratado o pueda contratarse en un futuro, para cubrir, total o parcialmente, el riesgo de fluctuación del tipo de interés, las partes harán sus mejores esfuerzos para que el índice de referencia sustitutivo aplicable a esta financiación esté alineado con el índice de referencia sustitutivo previsto en dicha cobertura de riesgo de tipos de interés.

Las referencias de carácter general al Índice de Referencia Principal contenidas en la presente escritura para la segunda fase de interés, se entenderán hechas también al Índice de Referencia Sustitutivo aplicable, en los casos en que éste fuere de aplicación.

#### Diferencial

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

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), el Índice de Referencia Sustitutivo (DEUDA PUBLICA) y el tipo de interés legal del dinero.

#### Acreditación y comunicación del tipo de interés.

La PARTE DEUDORA manifiesta disponer de los medios adecuados para tomar conocimiento por sí misma del índice de referencia aplicable en cada fase y, por ende, del tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo en cada momento.

Los Índices tipos de Referencia aplicables podrán acreditarse alternativamente, por las publicaciones del Banco Central Europeo o del Banco de España en que vengan reflejados (incluido obviamente el Boletín Oficial del Estado), o bien por justificación mediante certificación de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera o del Banco de España, así como también cualquier otro medio admitido en Derecho.

Todos los interesados y la PARTE DEUDORA podrán tomar conocimiento de los índices de referencia a través de su publicación en el Boletín Oficial del Estado y en la página electrónica del Banco de España.

Ambas partes aceptan plenamente el procedimiento de determinación del tipo de interés nominal convenido para esta fase, así como su justificación, forma de comunicación y plazos establecidos.

#### 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.

**[EN EL SUPUESTO EN QUE SE DESEE ESTABLECER UN TIPO DE INTERÉS MÁXIMO Y MÍNIMO CUYO TIPO MÁXIMO SEA SUPERIOR AL TIPO MÁXIMO HIPOTECARIO ESTABLECIDO EN EL PENÚLTIMO PÁRRAFO, LOS DOS ÚLTIMOS PÁRRAFOS QUEDARÁN REDACTADOS DE LA FORMA SIGUIENTE:**

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

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

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

**[EN EL SUPUESTO EN QUE SE DESEE ESTABLECER UN TIPO DE INTERÉS MÁXIMO Y MÍNIMO CUYO TIPO MÁXIMO SEA IGUAL O INFERIOR AL TIPO MÁXIMO HIPOTECARIO ESTABLECIDO EN EL PENÚLTIMO PÁRRAFO, LOS DOS ÚLTIMOS PÁRRAFOS QUEDARÁN REDACTADOS DE LA FORMA SIGUIENTE:**

Límite a la variación del tipo de interés aplicable.

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

**[SI Marca LCI]**

**[SI Parte deudora persona jurídica]**

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

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

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) . Dicha comisión se corresponde con los costes de análisis, concesión y tramitación del préstamo.

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

\_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) y el impago de distintas posiciones deudoras generará cada una sus propias.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Redactat NOU reclamació de gestió d'impagats ]

**PACTO CUARTO. Comisiones y compensaciones**

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

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

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

B) Compensación por costes de cobro ante un impago. CaixaBank podrá percibir una cantidad por las gestiones que se vea en la necesidad de realizar, por cualquier medio, para la recuperación de cada posición deudora que resulte impagada a su vencimiento. Dichas gestiones pueden consistir en llamadas telefónicas, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal o puestas a disposición del cliente por los servicios de banca electrónica y tendrán como finalidad informar al cliente de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos, advertirle de las consecuencias de no abonar dichos importes e incluso negociar formas de refinanciación de la deuda.

La compensación por la realización de cualquiera de las anteriores gestiones será por la cantidad de **cuarenta euros (40€)**. Si el impago persiste tras 15 días, se podrá remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo; esta gestión tendrá una compensación adicional que, a día de hoy y a efectos informativos, es de **veinticuatro euros (24€)**.

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

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Con inmuebles no vivienda]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI NO Indicador hay avalistas]

**PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

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

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

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no

comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro de hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

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

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

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

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

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

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

i) Impuestos (**este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado**): \_\_\_\_\_ **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. Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado, las Partes convienen que la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que ésta tenga que pagar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el la cláusula Tercera de esta escritura, sobre el tipo de interés aplicable a este Préstamo.

Si por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, las Partes acuerdan que el tipo de interés aplicable al Promotor se incrementará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto satisfecho por CaixaBank, en concepto de intereses, durante el plazo que éste préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la PARTE DEUDORA se obliga de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir la oportuna escritura pública de novación, siendo asimismo a su cargo la totalidad de los gastos notariales, registrales y de tramitación que la misma devengue.

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

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

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

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI NO Indicador hay avalistas]

### PACTO QUINTO. Gastos

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

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

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.

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

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

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

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

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

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

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

i) Impuestos (**este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado**): \_\_\_\_\_ 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. Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado, las Partes convienen que la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que ésta tenga que pagar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el la cláusula Tercera de esta escritura, sobre el tipo de interés aplicable a este Préstamo.

Si por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, las Partes acuerdan que el tipo de interés aplicable al Promotor se incrementará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto satisfecho por CaixaBank, en concepto de intereses, durante el plazo que éste préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la PARTE DEUDORA se obliga de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir la oportuna escritura pública de novación, siendo asimismo a su cargo la totalidad de los gastos notariales, registrales y de tramitación que la misma devengue.

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

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

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

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI NO Indicador hay avalistas]

### **PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

i) Impuestos (**este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado**): \_\_\_\_\_ 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. Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado, las Partes convienen que la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que ésta tenga que pagar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer en la cláusula Tercera de esta escritura, sobre el tipo de interés aplicable a este Préstamo.

Si por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, las Partes acuerdan que el tipo de interés aplicable al Promotor se incrementará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto satisfecho por CaixaBank, en concepto de intereses, durante el plazo que éste préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la PARTE DEUDORA se obliga de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir la oportuna escritura pública de novación, siendo asimismo a su cargo la totalidad de los gastos notariales, registrales y de tramitación que la misma devengue.

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

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

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

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Con inmuebles no vivienda]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI Indicador hay avalistas]

**PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

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

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

La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro de hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades

del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

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

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

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

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

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

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

i) Impuestos **(este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado)**: \_\_\_\_\_ **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. Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado, las Partes convienen que la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que ésta tenga que pagar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer en la cláusula Tercera de esta escritura, sobre el tipo de interés aplicable a este Préstamo.

Si por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, las Partes acuerdan que el tipo de interés aplicable al Promotor se incrementará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto satisfecho por CaixaBank, en concepto de intereses, durante el plazo que éste préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la PARTE DEUDORA se obliga de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir la oportuna escritura pública de novación, siendo asimismo a su cargo la totalidad de los gastos notariales, registrales y de tramitación que la misma devengue.

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

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

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

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

**Los apartados (g) a (l) anteriores, en ningún caso serán aplicables o reclamables al Fiador/es de la financiación. En aquellos supuestos en los que la PARTE DEUDORA no**

hubiera satisfecho esos gastos, sin perjuicio de reclamación de los mismos a la PARTE DEUDORA, en ningún caso corresponderán ni consecuentemente serán asumidos ni reclamados al Fiador/es.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI Indicador hay avalistas]

#### **PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

- a) Tasación: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros).
- b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación. El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuada en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.
- c) Depósito Asociado: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.
- d) Conservación: gastos derivados de la conservación del inmueble hipotecado.
- e) Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a la PARTE DEUDORA, cuando así sea declarado por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.
- f) Los gastos de compensación por costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.
- g) Comprobación registral: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- h) Notaría: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.
- i) Impuestos (**este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado**): \_\_\_\_\_ 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. Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado, las Partes convienen que la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que ésta tenga que pagar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el la cláusula Tercera de esta escritura, sobre el tipo de interés aplicable a este Préstamo.

Si por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, las Partes acuerdan que el tipo de interés aplicable al Promotor se incrementará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto satisfecho por CaixaBank, en concepto de

intereses, durante el plazo que éste préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la PARTE DEUDORA se obliga de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir la oportuna escritura pública de novación, siendo asimismo a su cargo la totalidad de los gastos notariales, registrales y de tramitación que la misma devengue.

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

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

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

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

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

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI Indicador hay avalistas]

#### **PACTO QUINTO. Gastos**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:

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

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

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

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

El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación, sin

que este valor constituya una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuado en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar. Si la garantía es un solar urbanizable la prima es en base a la suma asegurada por RC de explotación.

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

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

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

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

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

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

i) Impuestos (**este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado**): \_\_\_\_\_ 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. Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado, las Partes convienen que la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que ésta tenga que pagar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el la cláusula Tercera de esta escritura, sobre el tipo de interés aplicable a este Préstamo.

Si por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, las Partes acuerdan que el tipo de interés aplicable al Promotor se incrementará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto satisfecho por CaixaBank, en concepto de intereses, durante el plazo que éste préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la PARTE DEUDORA se obliga de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir la oportuna escritura pública de novación, siendo asimismo a su cargo la totalidad de los gastos notariales, registrales y de tramitación que la misma devengue.

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

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

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

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

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

**DEUDORA, en ningún caso corresponderán ni consecuentemente serán asumidos ni reclamados al Fiador/es.**

**[SI Marca LCI]**

**PACTO SEXTO. Intereses de demora**

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

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

**[SI Marca LCI]**

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

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

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]

### PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca

En garantía del pago a CaixaBank: a) del capital prestado; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de sus intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido, hasta el máximo establecido en el Pacto de Intereses de Demora, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura y d) de la cantidad de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) para costas y gastos, la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada [O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO: ' sin perjuicio de la

responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes ']' , constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita **[EN EL SUPUESTO DE QUE LA FINCA HIPOTECADA SEA PROPIEDAD DE PERSONA DISTINTA DE LA PARTE DEUDORA, LA FÓRMULA A UTILIZAR DESPUÉS DE LA EXPRESIÓN ' '..... para costas y gastos' , SERÁ LA SIGUIENTE: ' ... [NOMBRE DEL GARANTE HIPOTECANTE] .., sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la PARTE DEUDORA [O, 'sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de los integrantes de la PARTE DEUDORA ']' , constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita ']' .**

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

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

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

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

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

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

### **PACTO DÉCIMO. Acción judicial**

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

Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de la presente operación, las partes acuerdan que, en caso de reclamación judicial, la cantidad exigible será la resultante de la liquidación efectuada por CaixaBank en la forma convenida por las partes en este título, mediante certificación librada por la misma que se acompañará a la correspondiente demanda y estará intervenida por fedatario público, sin que ello signifique la alteración de la naturaleza del préstamo.

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



1. Tasan la finca hipotecada, a efectos de subasta, en el importe del valor de tasación que se ha hecho constar en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura.

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

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

### **PACTO DECIMO BIS. Venta extrajudicial del bien hipotecado**

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

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

### **[Si Marca LCI]**

### **PACTO DÉCIMO TER . 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 demandado, 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.

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 el cliente 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, 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 la 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 UNDÉCIMO. Otras garantías**

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 DECIMOSEGUNDO.

### **PACTO DUODECIMO. Obligación de conservación y mantenimiento de la/s finca/s hipotecada/s**

12.1. La PARTE DEUDORA y quien sea titular de la finca o fincas sobre las que se constituye la garantía real de hipoteca tienen la responsabilidad de realizar todas las acciones

necesarias para mantener y conservar en correcto estado esos inmuebles sobre los que recae la hipoteca. Es una obligación esencial.

12.2. 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. La PARTE DEUDORA deberá comunicar al Asegurador la constitución de la hipoteca a favor de CaixaBank, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario. De este modo, 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.

12.3. No tener un seguro de daños contratado o en vigor supone que la PARTE DEUDORA incumple gravemente una de sus obligaciones esenciales.

**[SI Marca LCI]**

#### **PACTO DECIMOTERCERO. 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 DECIMOCUARTO. 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 DECIMOCUARTO BIS. 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.

**[SI Marca LCI]**

#### **PACTO DECIMOCUARTO TER. Enervación**

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.

### **PACTO DECIMOQUINTO. 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 DECIMOSEXTO. 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 la PARTE DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores 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 Marca LCI]

[SI NO Afianzamiento solidario limitado]

### **PACTO DECIMOSEPTIMO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.**

CONTRATO DE FIANZA ..... Afianzamiento solidario.- El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, compensación por costes de cobro ante un impago). Constituye un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** donde D. .... y D. ....(los "FIADORES") han

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

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

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

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

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

[SI Marca LCI]

[SI Afianzamiento solidario limitado]

#### **PACTO DECIMOSEPTIMO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.**

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

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

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

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

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

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

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 DECIMOCTAVO.- COMUNICACIONES A LA PARTE DEUDORA**

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

a) **La dirección de correo electrónico facilitada por la PARTE DEUDORA siguiente: LO FACILITARÁ LA OFICINA.**

Este canal de comunicación se utilizará para la remisión de comunicados, incluidos los que, en su caso, deban ser fehacientes (burofaxes electrónicos). 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, **a través de la dirección de correo electrónico de la PARTE DEUDORA, CaixaBank podrá remitir:**

- **requerimientos de pago**
- **notificaciones sobre el vencimiento anticipado de la operación, u**
- **otras notificaciones que deban remitirse por conducto fehaciente de acuerdo con la ley.**

Así mismo, la dirección de correo electrónico de la PARTE DEUDORA podrá ser utilizada por:

- el/la Notario/a autorizante de esta escritura
- el/la Registrador/a 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
- si es necesario, por el Juzgado a efectos de notificaciones en los términos previstos en la cláusula de Acción Judicial.

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.

b) **El teléfono móvil.** Desde CaixaBank podemos enviar comunicados a través de servicios de mensajería instantánea, como SMS o la aplicación PUSH de CaixaBank. Se enviarán por este medio comunicados urgentes o recordatorios sobre notificaciones enviadas por otros canales, ya sea para destacar su relevancia o para asegurar su recepción. **El cambio de número de móvil deberá comunicarse a CaixaBank.**

c) **El servicio de banca digital de CaixaBank (CaixaBankNow).** Si la parte deudora lo tiene contratado, desde CaixaBank podemos enviar a través de este servicio cualquier comunicado relacionado con este contrato.

Concretamente, podemos enviar comunicados recurrentes, como las liquidaciones periódicas.

d) **La dirección de correo postal.** Esta vía de comunicación es complementaria a cualquiera de los otros canales de comunicación. Solo se utilizará desde CaixaBank si la parte deudora no tiene ninguno de los canales de comunicación anteriores.

## **PACTO DECIMONOVENO. COMPETENCIA JUDICIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE**

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

## **PACTO VIGÉSIMO . Quejas y reclamaciones**

20.1. La PARTE DEUDORA puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank a través de los siguientes canales:

- **correo postal**, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, situado en la calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 Valencia;
- **correo electrónico** dirigido a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com);
- **un formulario** especialmente habilitado para ello y que puede encontrarse en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es); o
- en cualquiera de nuestras **oficinas abiertas al público**.

20.2 El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank responderá en los siguientes plazos:

- **dos meses**, si el reclamante no es consumidor;
- **un mes**, si el reclamante es consumidor;

20.3 Si transcurridos los plazos especificados el Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank no ha resuelto la reclamación o no se está de acuerdo con la respuesta, la parte deudora que reclama tiene derecho a presentar la reclamación en el Servicio de Reclamaciones del Banco de España. Para ello, podrá dirigirse a:

- su dirección postal: calle Alcalá, 50, 28014 Madrid; o
- su página web: [www.bde.es](http://www.bde.es).

## **PACTO VIGÉSIMO PRIMERO. MANIFESTACIONES**

La PARTE DEUDORA y los fiadores, si los hay, manifiestan y declaran que:

- a es/son, entidades debidamente constituidas y que han adoptado los acuerdos sociales y obtenido las autorizaciones internas suficientes para suscribir esta escritura y su documentación complementaria;
- b la suscripción y cumplimiento de lo acordado en esta escritura, o de los documentos complementarios a la misma, no suponen un incumplimiento de ninguna disposición de sus estatutos ni de ninguna ley o normativa que les sea aplicable;
- c toda la información proporcionada por él/ellos a CaixaBank, es en todo momento, veraz, completa y exacta; y
- d ni él/ellos, ni cualquier otra persona actuando en su nombre, es una persona física o jurídica (en adelante, "Persona/s") o está participada o controlada por Personas, que:
  - (i) Consten como personas sancionadas en leyes, regulaciones, directrices, resoluciones, programas o medidas restrictivas en materia de sanciones económico-financieras internacionales, impuestas por las Naciones Unidas, Unión Europea, o cualquiera de sus países miembros, incluido el Reino de España y/o el U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ("OFAC") y/o la Office of Financial Sanctions Implementation (OFSI) del Her Majesty's Treasury (HMT) del Reino Unido (en adelante, "Personas Sancionadas").
  - (ii) Participen o controlen a una Persona Sancionada
  - (iii) Actúen directa o indirectamente para o en representación de una Persona Sancionada.
  - (iv) Estén constituidas, localizadas o con sede operativa o residente en un país o territorio, o cuyo gobierno conste en leyes, regulaciones, directrices, resoluciones, programas o medidas restrictivas en materia de sanciones económico-financieras internacionales, impuestas por las Naciones Unidas, Unión Europea, el Reino de España, el Reino Unido y/o el U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control (OFAC) (en adelante, "Sanciones").
  - (v) No mantienen relaciones de negocio o realizan operaciones con clientes de países, territorios o jurisdicciones de riesgo, o que supongan transferencia de fondos de o hacia tales países, territorios o jurisdicciones sujetos a Sanciones.
  - (vi) Ni ellos ni cualquier otra persona actuando en su nombre destinará, directa o indirectamente, los fondos originados bajo este contrato, o de cualquier otro modo pondrá a disposición dichos fondos a cualquier filial o Persona con el fin de financiar cualquier actividad o negocio (a) de o con una Persona Sancionada, (b) en cualquier territorio o país que, al tiempo de utilizar los fondos o el producto contratado esté, o su gobierno, sujeto a Sanciones, o (c) que de cualquier otro modo conlleve el incumplimiento de Sanciones por cualquier Persona

La parte deudora y sus fiadores, si los hay, reconocen y aceptan el derecho de CaixaBank a poner fin de forma anticipada este contrato de forma inmediata, siempre que las circunstancias manifestadas por la parte deudora y/o el fiador en esta cláusula varíen o se vean alteradas en cualquier forma, y/o CaixaBank no pueda garantizar la aplicación de la política de sanciones, el cumplimiento de la normativa aplicable, o incluso el cumplimiento de aquellos requisitos recomendados por los distintos organismos nacionales o internacionales a los que CaixaBank haya decidido vincularse con estas finalidades.

[SI Marca LCI]

### **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 EXENCION.]**

Cada uno de los otorgantes de este documento autoriza y da mandato expreso a \_\_\_\_\_, con N.I.F. \_\_\_\_\_ y domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_ y correo electrónico **LO FACILITARA LA OFICINA** \_\_\_\_\_, para que, en su nombre y representación pueda realice las siguientes acciones:

- Presentar en el Registro de la Propiedad esta escritura y, si las hay, las escrituras que se hayan podido formalizar o que se formalicen para inscribirlas en él
- Remitir de forma telemática a los otorgantes de esta escritura, la nota simple literal de su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como la nota de despacho y calificación, indicando las cláusulas no inscritas y la motivación de su respectiva suspensión o denegación.
- Llevar a cabo las gestiones y declaraciones que corresponden, como sujetos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contienen en dichas escrituras, para comunicar a la Administración los datos que se necesitan para pagar los impuestos que se generen como consecuencia de tales actos.
- Ofrecer información encaminada a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver.
- Interponer todos los recursos que sean convenientes.
- Dirigir comunicaciones a la Administración para proteger los derechos de los otorgantes a los que representa.
- Recibir de la Administración todas las comunicaciones y notificaciones que sean necesarias, dirigidas a los otorgantes.
- Presentar escrituras ante los registros públicos pertinentes para que las inscriban en ellos.

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

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

Valores del TAE y del Coste Total del Préstamo

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

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

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

Costes de la operación incluidos

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

Costes financieros: Intereses,

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

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

#### Normativa aplicable

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

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

De acuerdo con lo que dispone el artículo 112 de la Ley 24/2002, en su redacción dada por la Ley 24/2005, y el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, los comparecientes me solicitan que envíe al Registro de Propiedad una copia electrónica autorizada de esta escritura para que la registre. Para ello, se considera que presenta la escritura, por designación de los comparecientes, el mandatario antes indicado.

## ANEXO PROTOCOLIZADO

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

**TASA INTERÉS EFECTIVO ANUAL POSPAGABLE :** \_\_\_\_\_ por ciento

\* \* \* \* \*

### Fórmula aritmética número 1

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

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

\* \* \* \* \*

### Fórmula aritmética número 2

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

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

\* \* \* \* \*

### Fórmula aritmética número 3

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

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

\* \* \* \* \*

**[ CUANDO SE PACTE AMORTIZACIÓN POR EL SISTEMA DE CANON FRANCÉS, DEBERÁ CONSIGNARSE LA SIGUIENTE FÓRMULA:**

**" Fórmula aritmética número 4 (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.

\* \* \* \* \*

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

(FIRMA Y SELLO)

## Anexo II – Modelo Solicitud de Entrega

[Fecha]

CAIXABANK, S.A.  
A la atención de  
Oficina  
Centro de Empresas

Re: Solicitud de entrega de la cuenta especial vinculada al préstamo hipotecario por entregas a tipo variable nº [?].

Estimados Sres.:

Hacemos referencia al contrato de préstamo hipotecario por entregas a tipo variable por importe de [?] formalizado en fecha [?] de [?] de [?] (el "**Préstamo**" o el "**Contrato**").

Por medio de esta carta, les comunicamos nuestra intención de proceder a realizar, de acuerdo con lo previsto en el Contrato, una disposición del Préstamo con cargo a la Cuenta Especial, de acuerdo con los siguientes términos:

- i La fecha de la entrega será el día [?].
- ii El importe de la entrega será de [?].
- iii La finalidad de la disposición es [?]. Se adjunta a esta solicitud la justificación documental oportuna acreditativa de la finalidad.

Adicionalmente, en relación con esta solicitud de entrega, les confirmamos que, en esta fecha, se ha cumplido con lo dispuesto en el Pacto Primero BIS del Contrato y que no se ha producido, y no se va a producir como consecuencia de la entrega solicitada, ninguna causa de vencimiento anticipado de acuerdo con lo previsto en el Pacto Sexto Bis del mismo.

Atentamente,