



MODELO 3323

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1231

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO VARIAS FINCAS ACABADAS, VENCIMIENTOS: MESES NATURALES, CUOTA CONSTANTE, INTERES FIJO

### CLÁUSULAS FINANCIERAS

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

#### **PACTO PRIMERO. Capital del préstamo**

La PARTE DEUDORA recibe de CaixaBank, en este acto, a su entera satisfacción, mediante abono en cuenta, en concepto de préstamo, 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, así como si procede, las comisiones y gastos devengados como consecuencia de la formalización de esta escritura

**[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, así como si procede, las comisiones y gastos devengados como consecuencia de la formalización de esta escritura.

#### **PACTO PRIMERO BIS. División del préstamo**

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

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

3) En caso de transmisión a terceros de cualquiera de las fincas hipotecadas. Esta división se efectuará imputando al préstamo correspondiente a cada finca de que se trate una parte del total capital del préstamo global - inicial o remanente- adeudado en ese momento, calculada según se indica a continuación. Esta imputación se hará de forma proporcional a la responsabilidad hipotecaria por capital que grave la finca de que se trate sobre el total de la responsabilidad hipotecaria por capital del conjunto de las fincas. Mientras no se produzca la división del préstamo en los términos indicados, aunque la PARTE DEUDORA haya amortizado un importe de capital e intereses equivalente o superior al importe de la responsabilidad hipotecaria de la que responde cada una de las fincas hipotecadas, CAIXABANK no estará obligada a liberar ninguna finca ni cancelar la hipoteca que recae sobre ella.

## **PACTO SEGUNDO. Amortización.**

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

No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida a la PARTE DEUDORA para interrumpir, si lo hay, 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 2, prevista en el ANEXO NÚMERO TRES, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

### **[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.】

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

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

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

La PARTE DEUDORA y CaixaBank podrán excepcionalmente acordar la introducción de nuevos períodos de pago exclusivamente de intereses en número no superior a \_\_\_\_\_ durante toda la vida del préstamo. En todo caso, la introducción de dichos nuevos 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 2, prevista en el ANEXO NÚMERO TRES, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

**[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.】

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

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

La primera cuota mixta deberá hacerse efectiva el día \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) y la última el día \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) salvo el supuesto regulado al final de este epígrafe en que la fecha de pago de la última cuota mixta no podrá ir más allá del día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

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

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

No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida a la PARTE DEUDORA para interrumpir el período de carencia (durante el 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 2, prevista en el ANEXO NÚMERO TRES, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

**[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.']

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

a) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, la PARTE DEUDORA pagará una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo

prevista en el apartado siguiente, del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

b) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, la PARTE DEUDORA pagará una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

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

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

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

Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial es 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, pagaderos a favor de CaixaBank, al tipo fijo de interés del \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_ **%)** nominal anual. El interés remuneratorio no podrá ser negativo por lo que en ningún caso el capital debido devengará intereses a favor de la PARTE DEUDORA.

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

La PARTE DEUDORA se obliga a pagar:

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

**[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 **[ÍNDIQUESE AQUÍ EL DÍA DE PAGO ACORDADO]** . 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 UNICAMENTE 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 el día primero de cualquier periodo de pago. "]

La parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta resultará de la aplicación de la fórmula aritmética número 3 prevista a este efecto en el ANEXO NUMERO TRES de esta escritura. Dicha fórmula será también aplicable para determinar la cuota de intereses durante el período de carencia.

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

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

**[SI Marca LCI]**

**PACTO CUARTO. -Comisiones y compensaciones**

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) 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.

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

Esta cláusula es esencial y contiene carga económica.

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

[SI Marca LCI]

[SI 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 de los Inmuebles hipotecados: \_\_\_\_\_ 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 de los inmuebles hipotecados. 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 de los inmuebles hipotecados

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) La 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 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 este 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 de los Inmuebles hipotecados: \_\_\_\_\_ 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 de los inmuebles hipotecados.

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 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 este 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 de los Inmuebles hipotecados (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 de los inmuebles hipotecados. 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 de los Inmuebles hipotecados (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 de los inmuebles hipotecados.

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) La 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 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 este 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 de los Inmuebles hipotecados: \_\_\_\_\_ 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 de los inmuebles hipotecados. 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 de los inmuebles hipotecados.

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) La 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 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 este 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 de los Inmuebles hipotecados: \_\_\_\_\_ 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 de los inmuebles hipotecados.
- 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) La 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 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 este 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 de los Inmuebles hipotecados (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 de los inmuebles hipotecados. 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 de los Inmuebles hipotecados (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 de los inmuebles hipotecados.

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) La 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 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 este 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 Fidor/es de la financiación. En aquellos supuestos en los que la PARTE DEUDORA no hubiera satisfecho esos gastos, sin perjuicio de reclamación de los mismos a la PARTE DEUDORA, en ningún caso corresponderán ni consecuentemente serán asumidos ni reclamados al Fidor/es.**

[SI Marca LCI]

## **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 es el resultado de sumar \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) al INTERÉS REMUNERATORIO A LO LARGO DEL PERIODO EN EL QUE RESULTA EXIGIBLE, es decir de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

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 NÚMERO TRES 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.

**[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 según la distribución de responsabilidad por capital que resulta del cuadro incorporado y protocolizado con esta escritura como ANEXO NÚMERO DOS, de la que forma parte; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo pactado; c) del pago de sus intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo fijo convenido, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento el resultado de sumar TRES (3) puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura y d) de la cantidad de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) para costas y gastos, la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada **[O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO: 'sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes']**, constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre las fincas anteriormente descritas según cuadro de distribución de responsabilidad hipotecaria que se adjunta como ANEXO NÚMERO DOS **[EN EL SUPUESTO DE QUE LAS FINCAS HIPOTECADAS SEAN PROPIEDAD DE PERSONA DISTINTA DE LA PARTE DEUDORA, LA FÓRMULA A UTILIZAR DESPUÉS**

**DE LA EXPRESIÓN'** ..... para costas y gastos', **SERÁ LA SIGUIENTE:'... [NOMBRE DEL GARANTE HIPOTECANTE]** ..., sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la PARTE DEUDORA [**O**, 'sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de los integrantes de la PARTE DEUDORA '], constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre las fincas anteriormente descritas']].

La distribución de responsabilidad a que hace referencia este pacto debe entenderse efectuada desde el primer momento de la formalización del presente contrato y a tenor de lo establecido en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario.

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

Las Partes pactan expresamente que, junto con las fincas que se hipotecan, 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 las fincas hipotecadas, 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 las fincas hipotecadas, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en las normas que las regulan.

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

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

1. Tasan las fincas hipotecadas, a efectos de subasta, en el importe del valor de tasación que se ha hecho constar para cada una de ellas en el certificado de tasación que se incorpora como ANEXO NÚMERO UNO de esta escritura.

2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada sobre la que se ejercite el procedimiento.

En caso de optar por la ejecución ordinaria de la hipoteca, las partes convienen expresamente que el valor a efectos de subasta de las fincas 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 LAS VIVIENDAS 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 las fincas que se hipotecan constituyen su vivienda habitual.' / O BIEN 'La PARTE DEUDORA manifiesta que las fincas que se hipotecan han sido adquiridas 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 las fincas hipotecadas 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 la PARTE DEUDORA en el plazo pactado, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la comisión de compensación por costes de cobro ante un impago, de conformidad con lo dispuesto en el art.693.1 LEC.
- b. Para ello, CAIXABANK deberá requerir primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.
- c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar dicha la acción hipotecaria limitada al capital y los intereses vencidos posterior será, como mínimo, (3) tres plazos mensuales impagados o un número de cuotas o cantidad tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.
- d. CaixaBank podrá iniciar tal acción hipotecaria bien por vía judicial bien por venta extrajudicial (ante Notario) y limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la comisión de 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 UNDECIMO. Otras garantías**

La PARTE DEUDORA -en caso de que resulte disminuida su solvencia por cualquier causa- o quien se subroge 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 DECIMOSEGUNDO. -Obligación de conservación y mantenimiento de las fincas hipotecadas**

12.1 La PARTE DEUDORA y quien sea titular de las 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 las fincas que se hipotecan aseguradas 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 las fincas, 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 las fincas se encuentran hipotecadas 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 las fincas hipotecadas, 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 las fincas hipotecadas, 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 las fincas 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**

CaixaBank puede adherirse o votar favorablemente a un convenio concursal, reconvenio, acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pago de la parte deudora o, en su caso, de cualquiera de sus integrantes, de algún garante; o de quienes hubiesen constituido derechos reales de garantía para la cobertura de la financiación que se instrumenta en este documento, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, reconvenio, acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pago, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal.

Este hecho no afecta a los derechos de CaixaBank frente a deudores, fiadores y/o garantes distintos de aquel respecto al cual se hubiese aprobado el convenio, reconvenio, acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pago, quienes consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio, reconvenio, acuerdo de refinanciación o acuerdo extrajudicial de pago 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 **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario**. Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, de forma que CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos los FIADORES renuncian a los beneficios de excusión, orden y división. Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

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

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

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

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

[SI 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 **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario**. Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el

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

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

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

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

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

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

#### **PACTO 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]

## **PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. -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 es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual

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

Costes de la operación incluidos

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

Costes financieros: Intereses,

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

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

La TAE no comprende los gastos de Notaría.

Normativa aplicable

La TAE ha sido calculada con arreglo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el 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 derivan en su caso de los pactos de esta escritura (generación de intereses de demora, devengo de la compensación por costes de cobro ante un impago, posibilidad de CaixaBank de resolver anticipadamente el contrato...etc) puede conllevar asimismo graves consecuencias para el patrimonio de la parte deudora como la ejecución de la hipoteca o el embargo de otros bienes de propiedad de la parte deudora así como la inclusión de los datos de ésta en ficheros de morosidad.

**PRESENTACIÓN TELEMÁTICA**

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.

Sin perjuicio del derecho que asiste a CaixaBank de solicitar, en cualquier momento, la expedición de copia auténtica autorizada y con los efectos que legalmente le son reconocidos, en este acto, CaixaBank solicita la expedición de una copia auténtica electrónica y de una copia simple.

**ANEXO NÚMERO UNO**

**CERTIFICADO DE TASACION**

**ANEXO NÚMERO DOS**

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



### ANEXO NÚMERO TRES

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

\* \* \* \* \*

#### Fórmula aritmética número 1

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

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

\* \* \* \* \*

#### Fórmula aritmética número 2 (canon francés)

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

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

\* \* \* \* \*

#### Fórmula aritmética número 3

$$I = c.r / 1200$$

siendo "I" el importe absoluto de los intereses del período, "c" el capital pendiente de amortización al inicio de cada periodo mensual, "r" el tipo de interés nominal anual aplicable.

\* \* \* \* \*

#### Fórmula aritmética número 4

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

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

\* \* \* \* \*

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

(FIRMA Y SELLO)