



MODELO 3387

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1781

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO ICO - LÍNEA DE AVALES PARA LA ADQUISICIÓN DE PRIMERA VIVIENDA DE JÓVENES Y FAMILIAS VARIAS FINCAS ACABADAS INTERÉS FIJO AMORTIZACIÓN CANON FRANCES PERIODICIDAD MENSUAL

CLÁUSULAS FINANCIERAS

0. PACTO PRELIMINAR

En qué consiste este préstamo hipotecario

Este contrato contiene una **operación jurídica de gran trascendencia patrimonial para quienes lo firman en calidad de:**

- **parte deudora: quien recibe el dinero con obligación de devolverlo con intereses;**
- **fiador (si lo hay): quien garantiza personalmente con su patrimonio que la parte deudora cumplirá su obligación y devolverá el dinero prestado con intereses, o**
- **garante hipotecario (si lo hay): quien facilita un inmueble de su propiedad que actúa como garantía y, en caso de impago, responde de la devolución de la deuda.**

La operación consiste en **una financiación (un préstamo) con una garantía real (una hipoteca):** CaixaBank, S. A. (en adelante, «CaixaBank»), como banco o prestamista, entrega una cantidad específica de dinero (capital) a la parte deudora; la parte deudora tiene la obligación de devolver la cantidad que le ha entregado, con los intereses y en el plazo que se pactan en este contrato.

Cuando la parte deudora devuelve toda la cantidad prestada con sus intereses, el contrato termina y pueden liberarse las garantías reales (la hipoteca) y personales (la responsabilidad del fiador) que se hayan constituido.

Si incumpliera la obligación principal de devolver la cantidad prestada con sus intereses: (a) la parte deudora respondería personal e ilimitadamente con todo su patrimonio, (b) el fiador solidario, si lo hay, también respondería personal e ilimitadamente con todo su patrimonio, y (c) el garante hipotecario, si lo hay, respondería con el bien dado en garantía, y no personalmente, dado que su responsabilidad se limita a la garantía inmobiliaria constituida.

El contrato se divide en cinco partes:

- **Primera parte. Regula la entrega de la cantidad prestada (el capital) y las condiciones de precio (intereses) y plazo (duración) en que debe devolverse el capital.**

- Segunda parte. Constituye las garantías que cubren el supuesto de que la parte deudora no cumpla su obligación principal de pago. Regula la hipoteca, como garantía real, y la fianza, si hay fiadores solidarios que se comprometen a cubrir las obligaciones de pago de la parte deudora en régimen solidario o de igualdad total con la parte deudora.
- Tercera parte. Indica los costes de la operación.
- Cuarta parte. Aborda las consecuencias de que todas las partes que firman el préstamo incumplan la obligación principal de pago.
- Quinta parte. Comprende cuestiones diversas de tipo operativo y funcional.

La parte deudora tiene que haber recibido diez días antes de la fecha de la firma de este contrato la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y Anexos, junto con el borrador de la presente escritura o contrato de préstamo hipotecario. Estos diez días sirven para tener un período de reflexión. **(eliminar “diez días” y sustituir por “catorce días” en el ámbito territorial de Cataluña).**

CaixaBank desea intercalar determinados aspectos que estima relevantes a efectos de transparencia material.

CaixaBank desea recordarle que la modalidad de financiación de este contrato se denomina «préstamo hipotecario». Este préstamo tiene que devolverse mediante cuotas periódicas que comprenden la devolución del capital prestado y de los intereses. Las garantías reales (hipoteca) y personales que se ofrecen se aplican en caso de impago.

[SI NO Indicador más de un prestatario]

1ª PARTE. ENTREGA DEL CAPITAL Y CONDICIONES DE LA DEVOLUCIÓN (PLAZO Y PRECIO)

1. PACTO PRIMERO. CAPITAL DEL PRÉSTAMO

[SI Marca LCI]

Qué cantidad entrega CaixaBank en préstamo y dónde se ingresa.

1.1 CaixaBank concede a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** (en adelante, «parte deudora») un préstamo por importe de _____ euros (euros).

El importe del préstamo lo ingresa CaixaBank, en este acto, en la cuenta número **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank a nombre de la parte deudora, que lo recibe a su entera satisfacción.

La parte deudora acepta que se deduzcan de la suma prestada las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que, si es el caso, afecten a la(s) finca(s) que se hipoteca(n) en esta escritura, así como si procede, las comisiones y gastos devengados como consecuencia de la formalización de esta escritura.

[SI Indicador más de un prestatario]

1ª PARTE. ENTREGA DEL CAPITAL Y CONDICIONES DE LA DEVOLUCIÓN (PLAZO Y PRECIO)

1. PACTO PRIMERO. CAPITAL DEL PRÉSTAMO

Qué cantidad entregamos en préstamo y dónde se ingresa

1.1 Desde CaixaBank concedemos a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** y **LO FACILITARÁ LA OFICINA** (en adelante, «parte deudora») un préstamo por importe de _____ euros (_____ euros).

El importe del préstamo lo ingresamos, en este acto, en la cuenta número **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank a nombre de la parte deudora, que lo recibe a su entera satisfacción.

1.2 Cada una de las personas físicas o jurídicas que integran la parte deudora tiene que cumplir solidariamente con las obligaciones que ha contraído en esta escritura.

También consiente en que se deduzcan de la suma prestada las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que, si es el caso, afecten a la(s) finca(s) que se hipoteca(n) en esta escritura, así como si procede, las comisiones y gastos devengados como consecuencia de la formalización de esta escritura.

1. BIS. División del préstamo

Podemos dividir la cantidad que entregamos en un solo préstamo en varios préstamos

Excepcionalmente, desde CaixaBank podremos dividir, total o parcialmente, el dinero prestado (capital) en tantos préstamos como fincas hemos descrito (**«préstamos individualizados»**), en los siguientes supuestos:

1) Si lo solicitara la parte deudora o el acreedor posterior que tuviera inscrito o anotado su derecho en el Registro de la Propiedad sobre alguna de las fincas hipotecadas.

2) Si la parte deudora se hallara en mora en el cumplimiento de sus obligaciones (retraso en el pago) o concurriera cualquier otra de las causas de vencimiento anticipado que hayamos pactado.

3) En caso de transmisión de la titularidad de cualquiera de las fincas hipotecadas a terceras personas.

Para ello, será necesario que desde CaixaBank demos el consentimiento expreso y por escrito. Es decir, el hecho que la parte deudora nos solicite a nosotros (CaixaBank) la división del capital prestado en préstamos individualizados no supone que se llegue siempre a ese acuerdo.

Esta división se efectuará imputando al préstamo correspondiente a cada finca de que se trate una parte del capital total del préstamo global (inicial o remanente) que la parte deudora

deba en ese momento y la calcularemos según indicamos a continuación. Esta imputación se hará de forma proporcional a la cantidad asignada a cada finca como capital, según el cuadro de distribución que se adjunta como anexo, sobre la cantidad total asignada por capital del conjunto de las fincas.

Mientras no se produzca la división del préstamo en los términos indicados, aunque la parte deudora haya devuelto un importe de capital e intereses equivalente o superior a la cantidad asignada por todos los conceptos a cada una de las fincas hipotecadas según el cuadro a que hemos hecho referencia, nosotros (CaixaBank) no estaremos obligados a liberar ninguna finca ni cancelar la hipoteca que recae sobre ella.

El capital prestado debe considerarse pactado unitariamente o de forma inseparable para cada una de las fincas hipotecadas y la garantía real (hipotecaria) es indivisible. Es decir, la obligación de devolver el préstamo es única y no se puede imputar el pago a una sola de las fincas.

Excepcionalmente, desde CaixaBank podremos dividir, total o parcialmente, la cantidad prestada en préstamos individualizados, según hayamos acordado en este contrato.

2. PACTO SEGUNDO. AMORTIZACIÓN

Cómo y en qué plazo hay que devolver el préstamo y sus intereses

Este pacto es esencial y tiene carga económica. Regula cómo y cuándo la parte deudora tiene que cumplir su obligación principal de devolver el capital e intereses del préstamo.

2.1 Vencimiento final y devolución del préstamo

El plazo de duración del préstamo comprende desde el día de hoy (fecha de inicio) hasta el día _____ (_____) (fecha de vencimiento).

La parte deudora tiene que devolver el capital prestado mediante el pago de _____ **cuotas sucesivas de amortización de capital e intereses** (en adelante, «**cuotas mixtas**») de periodicidad mensual.

Esas cuotas tendrán que pagarse por períodos vencidos (acabados) el primer día del período siguiente al que correspondan. Cada período vencido se cuenta de fecha a fecha a partir del día siguiente al último día de la fracción o, si es necesario, al último día de la última cuota de interés pactada; o, en defecto de ambos, a partir del día de hoy.

[SI Flexibilidad en Plazos es con Sin Flexibilidad]

2.2 Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta

La primera cuota mixta tendrá que pagarse el día _____ (_____) y la última, el día _____ (_____).

Las fechas de pago no impiden que la parte deudora pueda interrumpir, si lo hay, el período de carencia (durante el que solo se pagan intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el primer día de cualquier período de pago.

2.3 Importe de las cuotas mixtas

El importe de las cuotas mixtas se calcula aplicando la fórmula aritmética número 2 que se indica en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

2.4 Amortización anticipada

La parte deudora podrá **reembolsar total o parcialmente la cantidad que debe** de forma anticipada. Podrá hacerlo en cualquier momento antes de que se cumpla el término de pago pactado del préstamo. Para ello, no es necesario que lo comunique previamente a CaixaBank.

Caixabank cobrará una comisión por ese reembolso o **«amortización anticipada»**. La comisión por amortización anticipada, así como el cálculo de la pérdida financiera que puede sufrir el banco por esa amortización están regulados legalmente. Se indica a continuación cómo se calcula esa comisión y la pérdida financiera:

- Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los _____ primeros años de vigencia del contrato de préstamo, tendrá que pagar una compensación o comisión a favor del prestamista (el banco) cuando la realice. Esa compensación no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de acuerdo con la forma de cálculo prevista más abajo en este apartado, con el límite del _____ por ciento del capital que se reembolse anticipadamente.
- Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en el apartado inmediatamente anterior hasta el final de la vida del préstamo, tendrá que pagar una compensación o comisión a favor del prestamista (el banco) cuando la realice. Esa compensación no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de acuerdo con la forma de cálculo prevista al final de este apartado, con el límite del _____ por ciento del capital que se reembolse anticipadamente.
- La pérdida financiera se calcula 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 calcula como la suma de dos valores: (a) el valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés; y (b) el valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión, si no se hubiera producido la amortización anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

Para calcular el valor de mercado de los préstamos hipotecarios, se consideran 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. Estos tipos los publicará el Banco de España y se les añadirá un diferencial. Ese diferencial lo fijará como la diferencia existente, en el momento de contratar 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 alguno de los anteriores tipos de interés de referencia que más se aproxime al plazo del préstamo que quede desde la amortización anticipada hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial es

CaixaBank desea recordarle que amortizar total o parcialmente el préstamo implica tener que pagar una comisión por pérdida financiera.

CaixaBank calculará esa comisión proporcionalmente al capital reembolsado.

Si la parte deudora **amortiza parcial o totalmente el préstamo**, tiene 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.

Al respecto, también quedará extinguido (finalizado) el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que CaixaBank sea beneficiaria, excepto si la parte deudora comunica a la compañía aseguradora su voluntad de que el contrato de seguro siga vigente. En tal caso, tendrá que designar un nuevo beneficiario.

Si se extingue el contrato de seguro accesorio, la parte deudora tiene derecho a que la compañía aseguradora le devuelva la parte de la prima no consumida.

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.

Amortizar parcial o totalmente el préstamo puede permitir reducir el coste total de la financiación.

Esa reducción comprendería los intereses y los costes que corresponden al plazo que queda hasta el momento de la cancelación del contrato, e implica la finalización del contrato de seguro accesorio al de préstamo.

2.5 Cancelación anticipada obligatoria:

Sin perjuicio de la posibilidad de la parte prestataria para efectuar amortizaciones anticipadas conforme a las condiciones pactadas en el apartado anterior, la parte prestataria tiene la obligación de reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, en los supuestos establecidos en el apartado "9.- Cancelación anticipada obligatoria" del sin perjuicio de lo que adicionalmente se establece en el Pacto SEXTO BIS, en virtud de las estipulaciones obligatorias del Convenio con ICO de referencia.

3. PACTO TERCERO. INTERESES ORDINARIOS

Cómo se forma la parte principal del precio del préstamo (los intereses ordinarios) y cuándo se paga.

en el momento en que se hagan efectivos. Se calcularán aplicando la fórmula aritmética número 1 que indicada en el Anexo de Fórmulas de este contrato.

3 bis. PACTO TERCERO BIS. PACTO DE BONIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuarto límite. La bonificación del tipo de interés está diseñada, pactada con la parte deudora cuando se firma el contrato porque configura el precio que las partes han acordado según las circunstancias concretas que han dado lugar al préstamo. **Si se produce una novación (modificación) subjetiva u objetiva del préstamo, no aplicará el sistema de bonificación en ningún caso a la nueva situación resultante.**

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

a) Se aplicará una BONIFICACIÓN de **0,30 puntos**, si se cumplen uno de los siguientes requerimientos (1) INGRESO MENSUAL MÍNIMO DOMICILIADO. Que, como mínimo, uno de los titulares de la operación referenciada, tenga domiciliado durante los últimos 6 meses, en un depósito abierto en CaixaBank, S.A., su nómina o su pensión, siempre y cuando, el importe de ésta sea superior a 1.200 euros al mes o bien, si trabaja por cuenta propia,

domiciliados sus ingresos netos medios en los últimos 6 meses, siempre y cuando, el importe medio resultante de dicho periodo sea superior a 1.200 euros, a estos efectos se entenderá por nómina la percepción periódica regular que reciba el titular en virtud de una relación laboral por cuenta ajena o de una relación funcionarial como beneficiario y por pensión la percepción periódica regular que reciba el titular en concepto de jubilación, viudedad o invalidez de un organismo público tal como Seguridad Social o cualquier otro con competencias en la materia, o derivada de un sistema de previsión social del que el titular fuera beneficiario.

b) Se aplicará una BONIFICACIÓN de **0,30 puntos**, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de Vida con VidaCaixa, S.A. (excepto el MyBox Jubilación seguro de vida), comercializado por CaixaBank, S.A., por un capital mínimo asegurado correspondiente al 50% de la financiación, cuya contratación y mantenimiento serán objeto de esta bonificación siempre que el asegurado sea la parte deudora (todos o cualesquiera de sus integrantes).

c) Se aplicará una BONIFICACIÓN de **0,15 puntos**, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de hogar del inmueble hipotecado en garantía de la operación con SegurCaixa, S.A., comercializados por CaixaBank, S. A. o por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro que cubra los daños que afectan con mayor frecuencia a los edificios en construcción o rehabilitación con SegurCaixa, S.A., comercializados por CaixaBank, S.A.

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

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

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

SEGUNDA PARTE. GARANTÍAS

4. PACTO CUARTO. CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA (GARANTÍA REAL)

Qué garantiza la hipoteca de una finca

Este pacto es esencial e implica consecuencias económico-patrimoniales para la parte hipotecante y la deudora. Llegado el caso, ejecutar la garantía hipotecaria en un procedimiento judicial puede no resultar suficiente para saldar la deuda de la parte deudora. Si eso ocurre, la parte deudora y los fiadores continuarán respondiendo con todo su patrimonio de la deuda no saldada.

4.1 La parte deudora, manteniendo su responsabilidad personal ilimitada **[O, SI HAY MÁS DE UN PRESTATARIO: 'manteniendo la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes']**, constituye una sola hipoteca a favor de CaixaBank sobre las fincas anteriormente descritas y en garantía del pago a CaixaBank de los conceptos indicados en el apartado siguiente.

4.2 Constituir esa hipoteca sirve para garantizar el pago a CaixaBank, únicamente, del capital prestado

En consecuencia, no sirve para garantizar cantidad alguna por intereses, por intereses de demora o por costas y gastos.

A los únicos efectos de inscribir la hipoteca, procedemos a distribuir, para cada finca, el capital prestado, según el cuadro que se adjunta como anexo.

La hipoteca sobre las fincas descritas en este contrato a favor de CaixaBank garantiza, únicamente, el pago del capital prestado.

En algunas circunstancias, la hipoteca puede no ser suficiente para pagar totalmente la deuda.

4. 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)

5. PACTO QUINTO. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA REAL

Qué se hipoteca en este contrato, además de las fincas que se describen

Este pacto tiene consecuencias económico-patrimoniales.

5.1 Nosotros, CaixaBank, la parte deudora, y el hipotecante no deudor, si lo hay, pactamos que, **junto con las fincas que se hipotecan**, y junto con todos los elementos, bienes y derechos que la ley entienda hipotecados, **también quedan hipotecados**:

los bienes muebles (objetos que pueden trasladarse de un lugar a otro, como electrodomésticos, mobiliario, objetos decorativos, calderas y calentadores, etc.) que estén colocados permanentemente en las fincas hipotecadas para adornarla, o por comodidad o para su explotación, o para el servicio de alguna industria, aunque puedan separarse sin que se deterioren o sin ocasionar deterioros en los materiales de los que están hechos;

los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren;

las rentas vencidas y que no han sido pagadas en el momento en que tenía que haberse cumplido esa obligación de pago

todo tipo de edificios construidos o que se construyan, las mejoras en los edificios actuales o en los futuros que se construyan y cualquiera de los terrenos agregados.

5.2 **Las indemnizaciones por siniestro o por expropiaciones** que se han realizado por ser de utilidad pública total o parcial también quedan hipotecadas por disposición legal.

La parte deudora o, si así es, el hipotecante no deudor autorizan a CaixaBank a recibir directamente el importe de esas indemnizaciones y a aplicarlas para cubrir total o parcialmente el préstamo. Si sobrara alguna cantidad, desde CaixaBank la devolveríamos a la parte deudora.

5.3 Esta extensión objetiva de la hipoteca tendrá lugar sin alterar los derechos de terceros poseedores de las fincas hipotecadas, de acuerdo con los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria.

[SI NO Afianzamiento solidario limitado]

5 bis. PACTO QUINTO BIS. AFIANZAMIENTO SOLIDARIO (GARANTÍA PERSONAL)

Qué otras personas tienen las mismas obligaciones y responsabilidad de pago del préstamo que el deudor principal

Este pacto tiene carácter esencial, es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses, y se extiende a todas las consecuencias económicas del eventual impago (retraso en el pago) de ese capital e intereses.

5.bis 1 Este contrato de fianza es un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** en la que D./D.^a _____ **(O BIEN:** la entidad _____) y D. /D.^a _____ (los fiadores: en adelante, «la parte fiadora») han consentido libremente asistir a este acto para prestar **fianza solidaria**.

Esto significa que cada uno de los integrantes de la parte fiadora **responde directamente, sin ningún tipo de beneficio y con las mismas condiciones que la parte deudora, de las deudas que la parte deudora genere por este préstamo hipotecario.**

5.bis 2 La parte fiadora garantiza, solidariamente con la parte deudora, el cumplimiento de las obligaciones que la parte deudora ha contraído en esta escritura de préstamo hipotecario.

De este modo, CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente:

- contra la parte deudora,
- contra la parte fiadora o contra alguno de sus miembros, o
- contra la parte deudora y contra la parte fiadora al mismo tiempo.

5.bis 3 La parte fiadora **renuncia** a los siguientes beneficios:

- **Renuncia al beneficio de excusión.** Esto significa que la parte fiadora no podrá oponerse a la reclamación de CaixaBank, incluso cuando la parte deudora es solvente.
- **Renuncia al beneficio de orden.** Esto significa que la parte fiadora no puede pedir que CaixaBank reclame la deuda a la parte deudora en primer lugar.
- **Renuncia al beneficio de división.** Esto implica que la parte fiadora no puede hacer que CaixaBank solo le reclame una parte de la deuda.

5.bis 4 Esta fianza es completamente independiente de las demás garantías que puedan asegurar la operación de préstamo o de las demás acciones legales que puedan derivarse de esta operación.

Si CaixaBank usa esta fianza judicial o extrajudicialmente, eso no significará que renuncie a las demás acciones posibles. CaixaBank podrá ejercitar cualquiera de las garantías de la deuda indistintamente.

5.bis 5 Derecho de compensación (cobro de deudas) de CaixaBank. Este pacto es esencial y contiene carga económica para la parte fiadora.

CaixaBank puede compensar (cobrar) las deudas que la parte deudora genera si incumple sus obligaciones de pago. Puede realizar esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank o con valores depositados.

Para ello, si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago, **la parte fiadora autoriza a CaixaBank a compensar las obligaciones de pago vencidas y que no ha pagado la parte deudora** derivadas de este contrato. CaixaBank puede compensar esas deudas vencidas de manera ordinaria o anticipada.

CaixaBank realizará esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank. Esto significa que **compensará (cobrará) la deuda con cualquier depósito de dinero en efectivo, depósito a la vista (cuenta corriente) o a plazo de los que la parte fiadora es titular o cotitular (fiadores cotitulares entre sí o fiadores cotitulares con otras terceras personas)**. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, CaixaBank considerará su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

La autorización para la compensación se extiende a la **venta o realización de los valores** de los que la parte fiadora sea titular en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank. En ese caso, CaixaBank **realizará la compensación con cargo al producto obtenido**.

En cualquier caso, CaixaBank únicamente compensará obligaciones de pago cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Notificará la compensación oportunamente a quien corresponda.

La parte fiadora fija como único domicilio para notificaciones y requerimientos el señalado en la comparecencia de esta escritura.

CaixaBank desea recordarle que CaixaBank puede dirigirse indistintamente a la parte deudora o a la parte fiadora para reclamar el pago de una deuda.

[SI Afianzamiento solidario limitado]

5 bis. PACTO QUINTO BIS. AFIANZAMIENTO SOLIDARIO (GARANTÍA PERSONAL)

Qué otras personas tienen las mismas obligaciones y responsabilidad de pago del préstamo que el deudor principal

Este pacto tiene carácter esencial, es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus

intereses, y se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago (retraso en el pago) de ese capital e intereses

5.bis 1 Este contrato de fianza es un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** en la que D./D.^a _____ (**O BIEN:** la entidad _____) y D./D.^a _____ (los fiadores: en adelante, «la parte fiadora») han consentido libremente asistir a este acto para prestar **fianza solidaria**.

Esto significa que cada uno de los integrantes de la parte fiadora **responde directamente, sin ningún tipo de beneficio y con las mismas condiciones que la parte deudora, de las deudas que la parte deudora genere por este préstamo hipotecario.**

5.bis 2 La parte fiadora garantiza, solidariamente con la parte deudora, que van a cumplirse las obligaciones que la parte deudora ha contraído en esta escritura de préstamo hipotecario.

De este modo, CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente:

- contra la parte deudora,
- contra la parte fiadora o contra alguno de sus miembros, o
- contra la parte deudora y contra la parte fiadora al mismo tiempo.

5.bis 3 La parte fiadora **renuncia** a los siguientes beneficios:

- **Renuncia al beneficio de excusión.** Esto significa que la parte fiadora no podrá oponerse a la reclamación de CaixaBank, incluso cuando la parte deudora es solvente.
- **Renuncia al beneficio de orden.** Esto significa que la parte fiadora no puede pedir que CaixaBank reclame la deuda a la parte deudora en primer lugar.
- **Renuncia al beneficio de división.** Esto implica que la parte fiadora no puede hacer que CaixaBank solo le reclame una parte de la deuda.

5.bis 4 Esta fianza es completamente independiente de las demás garantías que puedan asegurar la operación de préstamo o de las demás acciones legales que puedan derivarse de esta operación.

5.bis 5 **Derecho de compensación (cobro de deudas) de CaixaBank. Este pacto es esencial y contiene carga económica para la parte fiadora.**

CaixaBank puede compensar (cobrar) las deudas que la parte deudora genera si incumple sus obligaciones de pago. Puede realizar esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank o con valores depositados.

Para ello, si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago, **la parte fiadora autoriza a CaixaBank a compensar las obligaciones de pago vencidas y que no ha pagado la parte deudora** derivadas de este contrato. CaixaBank puede compensar esas deudas vencidas de manera ordinaria o anticipada.

CaixaBank realizará esa compensación con derechos de crédito que la parte fiadora tenga con CaixaBank. Esto significa que **compensará (cobrará) la deuda con cualquier depósito**

de dinero en efectivo, depósito a la vista (cuenta corriente) o a plazo de los que la parte fiadora es titular o cotitular (fiadores cotitulares entre sí o fiadores cotitulares con otras terceras personas). En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

En caso de depósitos a plazo, CaixaBank considerará su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

La autorización para la compensación se extiende a la **venta o realización de los valores** de los que la parte fiadora sea titular en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank. En ese caso, CaixaBank **realizará la compensación con cargo al producto obtenido.**

En cualquier caso, CaixaBank únicamente compensará obligaciones de pago cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Notificará la compensación oportunamente a quien corresponda.

La parte fiadora fija como único domicilio para notificaciones y requerimientos el señalado en la comparecencia de esta escritura.

[SI SE LIMITA LA RESPONSABILIDAD A UN IMPORTE: Este afianzamiento solidario (fianza) dejará de surtir efecto en el momento en que la cantidad pendiente de pago no exceda de _____ euros (_____ euros).

[SI SE LIMITA LA RESPONSABILIDAD A UN PORCENTAJE: “Este afianzamiento solidario (fianza) queda limitado a un porcentaje del Ese porcentaje se calculará sobre el capital pendiente de reembolso en cada momento, incrementado con sus intereses, ordinarios o de demora, así como las comisiones, gastos y costas.

En todo caso, el límite máximo de la responsabilidad de [INDICAR SEGÚN PROCEDA: “los fiadores” o “el/los nuevo/s fiador/es”] sólo se reducirá en virtud de los pagos efectivamente realizados por éstos a CaixaBank en cumplimiento de sus obligaciones como tales.”]

[LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD A UN TRAMO:] Este afianzamiento solidario (fianza) se extinguirá en el momento en que concurran cumulativamente las siguientes condiciones:

a) Que el capital pendiente de reembolso de la operación crediticia sea inferior a Euros, por lo que dicha fianza tan sólo garantizará el tramo de deuda que exceda de dicho importe inclusive y hasta alcanzar el total capital del préstamo.

b) Que el importe del tramo de deuda afianzado no sea, a tenor de las condiciones que rigen la operación crediticia, susceptible de redistribución o reutilización.

c) Que no se haya instado con anterioridad al cumplimiento de las condiciones anteriores un procedimiento judicial de reclamación del débito, caso en que subsistirá íntegra e indefinidamente, hasta su total pago, la responsabilidad asumida por los fiadores.]

[LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HASTA UNA FECHA: Esta fianza se extinguirá si transcurrido el día , CaixaBank no hubiese requerido el pago de las obligaciones afianzadas a los fiadores.]

CaixaBank desea recordarle que CaixaBank puede dirigirse indistintamente a la parte deudora o a la parte fiadora para reclamar el pago de una deuda.

6. PACTO SEXTO. OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS FINCAS HIPOTECADAS

Cómo tiene que conservarse las fincas facilitadas en garantía
Este pacto es esencial y tiene contenido económico.

6.1 La parte deudora y quien sea titular de la finca o fincas sobre las que se constituye la garantía real de hipoteca tienen la responsabilidad de realizar todas las acciones necesarias para mantener y conservar en correcto estado esos inmuebles sobre los que recae la hipoteca. Es una obligación esencial.

6.2 La parte deudora y quien sea titular de la finca o fincas sobre las que se constituye la garantía real de hipoteca debe **tener la finca o las fincas que se hipotecan aseguradas contra daños** causados por incendio, explosión, tormenta y elementos naturales que son distintos de los daños causados por tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno.

Tendrá que contratar el seguro contra daños con una compañía de notoria solvencia y mantenerlo vigente mientras dure este contrato.

6.3 La suma asegurada tendrá que coincidir con el valor de tasación de la(s) finca(s), excluido el valor del suelo.

6.4 En las condiciones de la póliza de seguro tendrá que señalarse expresamente que la finca o las fincas se encuentran hipotecadas y que CaixaBank es su acreedor hipotecario. Además, tendrá que incluirse que el asegurador está obligado a notificar a CaixaBank que la prima ha dejado de pagarse, si eso ocurre, así como cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

6.5 **No tener un seguro de daños contratado o en vigor supone que la parte deudora incumple gravemente una de sus obligaciones esenciales.**

Mientras este contrato esté vigente, es obligado que las fincas hipotecadas tengan que mantenerse y conservarse en buen estado, y contar con un seguro de daños.

6 bis. PACTO SEXTO BIS. Condiciones establecidas en el marco del Convenio con ICO:

1.- Este Contrato se formaliza al amparo del Contrato de Aval suscrito entre el ICO CaixaBank S.A correspondiente a la línea "ICO- AVALES PARA LA ADQUISICIÓN DE PRIMERA VIVIENDA DE JÓVENES Y FAMILIAS" cuyas condiciones, publicadas en la página web del ICO (<http://www.ico.es>), el Cliente declara conocer y se compromete a cumplir.

2.- El Cliente declara cumplir con las condiciones de elegibilidad previstas en este contrato, derivadas del Convenio suscrito entre el ICO y el MIVAU de 23 de abril de 2024 y del Acuerdo de Consejo de Ministros de 13 de febrero de 2024 la Adenda al Convenio suscrita entre el MIVAU y el ICO el 27 de mayo de 2026, y del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 23 de diciembre de 2025, que modifica las condiciones de elegibilidad.

[ELEGIR LA OPCIÓN del apartado 3 que corresponda considerando que, en el caso de adquisición de viviendas con calificación energética D o superior en el momento de adquisición de la misma, el porcentaje del importe del préstamo avalado deberá ser superior únicamente al 75% del menor entre el valor de tasación y el precio de adquisición de la vivienda:]

3.- El Cliente declara conocer que el aval del MIVAU cubrirá, como máximo, el principal del préstamo por el importe que exceda del 80% del importe menor entre el valor de tasación y el precio de adquisición de la vivienda, impuestos y gastos no incluidos, durante los 10 primeros años de vigencia del préstamo formalizado, conforme al Convenio suscrito entre el ICO y el MIVAU con fecha 23 de abril de 2024.. El aval no cubrirá intereses ni cualesquiera otros conceptos debidos por el cliente a CAIXABANK.

3.- El Cliente declara conocer que el aval del MIVAU cubrirá, como máximo, el principal del préstamo por el importe que exceda del 75% del importe menor entre el valor de tasación y el precio de adquisición de la vivienda, impuestos y gastos no incluidos, durante los 10 primeros años de vigencia del préstamo formalizado, conforme al Convenio suscrito entre el ICO y el MIVAU con fecha 23 de abril de 2024. El aval no cubrirá intereses ni cualesquiera otros conceptos debidos por el cliente a CAIXABANK.

4.- El Cliente y, en su caso, el fiador tercero, declara conocer su obligación de devolver íntegramente el préstamo, incluyendo la parte cubierta por el aval del MIVAU, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato y de que las garantías aportadas, personales o reales (tanto hipotecaria como cualquier otra que, en su caso, se aporte al préstamo), cubrirán tanto la parte del préstamo no avalada por el MIVAU como la parte avalada por el mismo.

5.- El Cliente asegura (i) no haber recibido financiación de la “Línea de Avaless para la Adquisición de Primera Vivienda de Jóvenes y Familias” superior al importe máximo a financiar en la línea establecido.

Asimismo, el Cliente se obliga a informar a la Entidad de cualquier circunstancia que tuviera una incidencia relevante en su situación financiera.

6.- El Cliente se obliga a destinar la vivienda financiada a su residencia habitual y permanente durante el plazo de duración del aval del MIVAU, así como no realizar actividad económica en la misma en el momento de la adquisición de la vivienda y formalización del préstamo avalado.

7.-El Cliente reconoce y autoriza al ICO, a MIVAU, a CaixaBank S.A y a cualquier otro organismo o un tercero que éstos designen, a efectuar cuantos controles físicos o documentales considere oportunos para comprobar el efectivo cumplimiento de las condiciones de elegibilidad de la Línea y el empleo del préstamo exclusivamente a la adquisición de la vivienda financiada. A estos efectos, el Cliente se obligará a conservar la documentación justificativa del cumplimiento de las condiciones previstas en este Contrato y Convenio suscrito entre el ICO y el MIVAU con fecha BOE 7 de mayo de 2024 durante un plazo de 10 años y 180 días desde la adquisición de la vivienda financiada.

El Cliente autoriza al ICO para que éste pueda consultar la CIRBE en el Banco de España en cualquier momento de la vida del préstamo avalado.

8.- El MIVAU podrá realizar la verificación ex post de la elegibilidad del Cliente y de las viviendas que son objeto de financiación a través de la Línea de Avaes para la Adquisición de Primera Vivienda de Jóvenes y Familias.

9.- Cancelación anticipada obligatoria:

El Cliente deberá proceder a la amortización anticipada de la totalidad del préstamo avalado en caso de venta o donación de la vivienda financiada con dicho préstamo durante el plazo de duración del aval, salvo que esta se produjese a favor del co prestatario del préstamo avalado, o que cuenten con autorización de MIVAU a la venta o donación.

El Cliente deberá proceder al reembolso anticipado de la financiación concedida en el plazo máximo de 30 días naturales desde que sea requerido a tal efecto por la Entidad Financiera.

10.- Información sobre protección de datos:

1.- Cesión de datos personales al Instituto de Crédito Oficial (ICO)

A los efectos de cumplir con las disposiciones vigentes en materia de protección de datos de carácter personal, el Cliente queda informado de la cesión de los datos, que afectan a su operación crediticia, al Instituto de Crédito Oficial E.P.E.(ICO), MIVAU u otros organismos o terceros a los efectos de control, gestión y seguimiento de la operación, así como para que dichos datos puedan ser utilizados con fines estadísticos. Asimismo, el Cliente queda informado de que el ICO, siempre en beneficio del Cliente, puede facilitar, a aquellos Organismos Públicos con los que el ICO tiene suscritos o pudiera suscribir Acuerdos o Convenios relativos a sus Líneas de Financiación, cuanta información concerniente a las operaciones formalizadas pudiera serle requerida.

El Cliente queda informado de que las mencionadas cesiones son necesarias para la formalización del presente Contrato, y que, sin las mismas, no obtendría la financiación.

2.- Autorización para el tratamiento de datos.

Al cumplimentar la dirección de correo electrónico el Cliente, autoriza expresamente al BANCO la cesión al ICO y al MIVAU de dicho dato personal para que éste pueda enviarle la Newsletter del ICO; así como cuanta información relacionada con el ICO o sus Líneas que éste considere oportuno remitirles y, en especial, para el envío de comunicaciones publicitarias o promocionales del ICO por cualquier medio, incluido mediante comunicaciones comerciales electrónicas o equivalentes, aún concluida la relación contractual entre las partes, de conformidad con lo establecido en la Ley 34/2002 de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico. Desde el contenido de la Newsletter se podrá dar de baja si así lo desea.

3.- Identificación y contacto del Instituto de Crédito Oficial (ICO)

El ICO será responsable de los datos de carácter personal anteriormente citados en aquellos aspectos que sean de su competencia de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, los datos serán tratados de acuerdo con la normativa vigente en materia de protección de datos; y en el caso de las cesiones autorizadas, mientras permanezcan vigentes las autorizaciones de uso otorgadas.

En su cumplimiento estos datos serán conservados (durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de las solicitudes, o de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales suscritas) a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones, en su caso.

Asimismo, en relación con los datos personales cedidos al ICO, el Cliente podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión (derecho al olvido), limitación al tratamiento, portabilidad y oposición mediante petición escrita al Instituto de Crédito Oficial, en Paseo del Prado, 4 -28014 (Madrid) España o enviando un correo electrónico a delegado.protecciondatos@ico.es.

6 ter. PACTO SEXTO TER. Otras obligaciones derivadas del Convenio con ICO:

La PARTE DEUDORA declara que:

- 1) Es/Son persona/s física/s mayor/es de edad con residencia legal en España, habiendo acreditado que lo es/son de manera continua e ininterrumpida durante los dos años anteriores a la solicitud de este préstamo.
- 2) Ha/n adquirido su primera vivienda dentro del territorio nacional, que será destinada a vivienda habitual y permanente. No va/n a hacer uso de la vivienda para el ejercicio de una actividad económica en el momento de la formalización de este préstamo.

No obstante, la vivienda podrá ser arrendada cuando concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso.

- a) No es/son propietarios, mediante cualquier forma de adquisición a título oneroso o lucrativo, de otra vivienda con anterioridad. No obstante, sí cumple/n con este requisito si se da alguno de estos casos:
- b) Cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.
- c) Acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

3) No tiene/n CIRBE en situación de morosidad en la fecha de formalización del presente Préstamo Hipotecario.

4) No tiene/n un patrimonio neto superior a 150.000 euros. Si son dos coprestatarios, este límite patrimonial se entiende para cada uno de ellos.

5) Cumple/n, en el momento de la formalización del préstamo, los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

6) Sólo en el programa de jóvenes, la parte deudora declaran que:

a) No tiene/n más de 35 años en el momento de la formalización del préstamo hipotecario.

b) Conocer que, en función del momento de formalización de la operación, los límites de ingresos aplicables son los siguientes:

i. Para las operaciones formalizadas hasta el 18 de junio de 2026: los ingresos de la parte deudora no pueden ser superiores a 4,5 veces el IPREM vigente a la fecha de formalización de la presente operación hipotecaria.

ii. Para las operaciones formalizadas desde el 19 de junio de 2026: los ingresos de la parte deudora no pueden ser superiores al número de veces el IPREM que esté vigente en la provincia en la cual se adquiriera la vivienda avalada, a la fecha de formalización esta operación, de lo cual ha informado CaixaBank a la parte deudora. La referencia al número de veces que podrán superar los ingresos el IPREM viene establecida en el Anexo VI del Contrato de Aval suscrito entre el ICO y CaixaBank y podrá ser modulada en función de los precios medios del entorno tras acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Convenio, sin superar en ningún caso las 7,5 veces.

c) En el supuesto de dos prestatarios, sus ingresos, en conjunto, no podrán superar la suma del límite establecido para cada uno.

7) Y sólo en el caso del programa de familias con menores a cargo, la parte deudora declara/n, adicionalmente, que cumple/n con el siguiente requisito:

a) La parte deudora declara conocer que, en función del momento de formalización de la operación, los límites de ingresos aplicables son los siguientes:

i. Para las operaciones formalizadas hasta el 18 de junio de 2026: los ingresos de la parte deudora no pueden ser superiores a 4,5 veces el IPREM vigente a la fecha de formalización de la presente operación hipotecaria.

ii. Para las operaciones formalizadas desde el 19 de junio de 2026: los ingresos de la parte deudora no pueden ser superiores al número de veces el IPREM que esté vigente en la provincia en la cual se adquiriera la vivienda avalada, a la fecha de formalización de la presente operación hipotecaria, de lo cual ha informado CaixaBank a la parte deudora. La referencia al número de veces que podrán superar los ingresos el IPREM viene establecida en el Anexo VI del Contrato de Aval suscrito entre el ICO y CaixaBank y podrá ser modulada en función de los precios medios del entorno tras acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Convenio, sin superar en ningún caso las 7,5 veces.

b) En el supuesto de dos prestatarios, sus ingresos, en conjunto, no podrán superar la suma del límite establecido para cada uno. Adicionalmente, dicho límite o suma se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada menor a cargo.

c) En el caso de familia monoparental, el límite de ingresos anterior se podrá incrementar en un 70%.

d) No tendrán la consideración de menores aquellos que, a la fecha de formalización del contrato de préstamo hipotecario, ya hubieran cumplido 18 años.

8) Estar informados que solo podrá formalizarse un único préstamo avalado por cada vivienda al amparo del Convenio de referencia. En caso de que se formalice más de un préstamo para la misma vivienda, se mantendría el aval únicamente al primer préstamo que se haya comunicado a ICO por las Entidades Financieras. En consecuencia, la parte deudora manifiesta que no ha solicitado financiación adicional para la adquisición de esta vivienda al amparo de este Convenio.

7. PACTO SÉPTIMO. OTRAS GARANTÍAS

Qué otras garantías aseguran cumplir el contrato

Este pacto tiene contenido económico-patrimonial para la parte deudora.

7.1 Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de este contrato, la parte deudora, o quien la reemplace en las obligaciones de este contrato, tendrá que **aportar nuevas garantías si se dieran las siguientes circunstancias:**

- **la solvencia de la parte deudora disminuye por cualquier causa** y, por tanto, es inferior a la que sirvió de base para concederle el préstamo, o
- **la solvencia de quien se subroga a la parte deudora** y, por tanto, la reemplaza en las obligaciones de este contrato, **es inferior a la de la parte deudora.**

Esas **garantías** podrán ser:

- **reales:** por ejemplo, una hipoteca sobre una finca, o
- **personales:** por ejemplo, una fianza personal.

Las ofrecerá la propia parte deudora o quien la reemplace o una tercera persona, por la vía de superposición de nuevas garantías reales o personales constituidas por el mismo deudor o por un tercero a su favor.

7.2 Es importante tener en cuenta que la parte deudora disminuye su solvencia y **pone en grave riesgo la garantía hipotecaria si no tiene un seguro de daños contratado o en vigor**, que tiene que ser uno de los seguros que se describen en 6. «Pacto sexto. Obligación de conservación y mantenimiento de las fincas hipotecadas».

TERCERA PARTE. COSTES DE LA OPERACIÓN (GASTOS Y COMISIONES)

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto es esencial y contiene una obligación con carga económica para la parte deudora.

8.1 Con la formalización del préstamo se generan diferentes gastos. Estos son los **gastos** que tiene que **pagar la parte deudora:**

- a) **Tasación:** _____ euros (_____ euros).
- b) **Seguro de daños del inmueble hipotecado:** _____ euros (_____ euros). **Este importe corresponde a la prima anual aproximada del seguro, partiendo de la hipótesis de que esa prima no variará mientras este préstamo esté vigente.**

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo, que puede variar, porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha calculado de acuerdo con una simulación que se ha realizado a partir de los seguros que comercializa CaixaBank. Esa simulación no es una oferta de contratación.

- c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado:** _____ euros (_____ euros), **trimestralmente, a día de hoy.** Este importe

corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

f) Los gastos de compensación de costes de cobro ante un impago, conforme está previsto y explicado en el PACTO 11.

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

8.2 Los **gastos que pagará CaixaBank** son los siguientes.

a) Todos aquellos que establezca la ley vigente en cada momento y conforme al derecho transitorio previsto.

b) La comprobación registral.

c) **Notaría:** Se trata de un importe aproximado calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita la emisión de una copia auténtica y de una copia simple de este contrato, cuyo coste será asumido por la parte acreedora.

d) Los impuestos en los que el banco resulte sujeto pasivo.

e) Los aranceles registrales que sean necesarios legalmente en relación con la garantía hipotecaria.

f) Las facturas de la gestoría para la tramitación de la operación de financiación.

g) Los gastos judiciales que determine el juzgado si se imponen costas a CaixaBank, de acuerdo con las normas procesales que estén vigentes en cada momento.

8.3 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, han tenido en cuenta los datos conocidos de esta operación de préstamo, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y a norma fiscal aplicable.

CaixaBank desea recordarle que este préstamo genera gastos. CaixaBank pagará una parte de esos gastos, pero no todos.

CUARTA PARTE. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

Incumplir la obligación principal de pago ocasiona progresiva y gradualmente consecuencias económicas y patrimoniales:

- Desde el primer día de impago se produce un interés de demora (interés por retraso en el pago).

- Si el impago se mantiene y CaixaBank lleva a cabo acciones de recobro, se generan unos gastos de cobro: CaixaBank reclamará su pago cuando haya realizado las acciones.

- Si el incumplimiento persiste y aumenta, puede llegar a finalizar anticipadamente el contrato, a iniciar una reclamación judicial e incluso puede perderse la garantía en una subasta.

Estos efectos afectan a la parte deudora, al fiador y al garante hipotecario.

9. PACTO NOVENO. INTERESES DE DEMORA

Qué intereses se pagan si hay un retraso en el pago

Este pacto tiene carga económica.

9.1 Cuando la parte deudora deja de pagar alguna de sus obligaciones de pago, como la cuota del préstamo, las comisiones, descubierto, etc., se generan perjuicios financieros para CaixaBank porque deja de disponer del dinero que había pactado recibir. Por esa razón, se establece el pago de unos **intereses de demora (intereses por retraso en el pago)**.

Ese dinero que debe la parte deudora, con independencia de que se haya iniciado o no su reclamación judicial, produce intereses de demora **desde el día siguiente en que ocurre el impago hasta el día en que se realiza el pago, ambos incluidos**. Por ello, para evitar los intereses de demora, la parte deudora tiene que pagar puntualmente a CaixaBank los gastos asociados al préstamo.

También corresponde a la parte deudora pagar los gastos que se derivan de un vencimiento (reembolso) anticipado del dinero prestado.

9.2 El tipo de interés de demora es el resultado de sumar _____ (_____) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario en esta escritura, es decir _____ por ciento (_____%), **sin perjuicio de su disminución, en su caso, por la aplicación de los bonificadores que se detallan en la presente escritura.**

El importe total de los intereses de demora, cuando se generen, CaixaBank lo obtendrá aplicando la fórmula aritmética número 4 bis indicada en el Anexo de Fórmulas de esta escritura.

9.3 Los intereses de demora solo podrán devengarse sobre el principal (capital) vencido y no podrán ser capitalizados (devengar nuevos intereses) en ningún caso, excepto en el supuesto que prevé el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

CaixaBank desea recordarle que hay que pagar puntualmente los gastos asociados al préstamo, incluidos los que se derivan de su vencimiento (reembolso) anticipado. Los retrasos en el pago producen intereses de demora.

10. PACTO DÉCIMO. COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

CaixaBank puede cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero o de valores

Este pacto es esencial y tiene una carga económica.

10.1 Si la parte deudora incumple sus obligaciones de pago se generan deudas. CaixaBank puede compensar (cobrar) esas deudas mediante los derechos de crédito o valores depositados que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) mantenga en CaixaBank

Para ello, la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) autoriza a CaixaBank a compensar esas obligaciones de pago vencidas, ordinaria o anticipadamente, que no se hayan pagado y que, por tanto, han generado deudas, con los derechos de crédito que tuviera por ser titular (individual, entre sí o junto con un tercero) de cualquier depósito de dinero en efectivo, a la vista (cuenta corriente) o a plazo. Si existe cotitularidad indistinta o solidaria, la compensación podría alcanzar a la totalidad del depósito, de acuerdo con lo que establece el artículo 1143 del Código Civil. En caso de depósitos a plazo, se considerará su saldo vencido y exigible para realizar la compensación de la deuda.

Esa autorización se extiende a la venta o realización de los valores de los que la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay) fuese titular en cualquier depósito, cuenta o expediente de valores de CaixaBank. En tal caso, desde CaixaBank realizará la compensación con cargo al producto obtenido.

10.2 CaixaBank realizará la compensación únicamente cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Lo notificará oportunamente a quien corresponda.

CaixaBank desea recordarle que en caso de impago, CaixaBank puede cobrar la deuda recurriendo a derechos de crédito o a valores depositados de los que es titular la parte deudora (y/o el fiador, si lo hay).

11. PACTO UNDÉCIMO. COMPENSACIÓN DE COSTE DE COBRO

Que tenemos que destinar al cobro cuando se incumple la obligación principal de pago

Este pacto tiene carga económica.

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

CaixaBank desea recordarle que cuando se realicen efectivamente las acciones de recobro descritas podrá reclamarse el coste del cobro.

12. PACTO DUODÉCIMO. TUTELA JUDICIAL PARA EL COBRO DE LA DEUDA

Por qué vías CaixaBank puede reclamar las consecuencias legales de incumplir la obligación principal de pago.

Este pacto tiene contenido económico patrimonial para la parte deudora, el fiador y el garante hipotecario.

12.1 CaixaBank puede reclamar las consecuencias legales del incumplimiento de la obligación de pago a través de dos vías: la tutela en los juzgados o la tutela por vía notarial. CaixaBank manifiesta expresamente su voluntad de no someterse a un convenio arbitral mediante el arbitraje de consumo para resolver los conflictos que pudiera tener en relación con este contrato.

12.2 Si CaixaBank decide recurrir a la tutela por la vía judicial para cobrar una deuda, puede ejercitar una acción declarativa o una acción ejecutiva. En especial, puede ejercitar las acciones que recaigan sobre el bien hipotecado. Para ello, se ajustarán a lo que disponen las normas que regulan esas acciones.

12.3 Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de este contrato, CaixaBank, y la parte deudora acuerdan que, en caso de reclamación judicial, la cantidad que exigiremos será la que resulte de la liquidación de la deuda que se haya realizado desde CaixaBank.

Se hará según se haya acordado en este contrato, mediante una certificación que libraré CaixaBank. Esta certificación estará intervenida por un fedatario público (notario/a) y se acompañará a la correspondiente demanda. Esto no significa que se altere la naturaleza del préstamo.

12.4 Para la ejecución especial hipotecaria que establece el artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, CaixaBank, y la parte deudora:

-tasará la finca hipotecada, para su subasta, en el importe del valor de tasación indicada en «antecedente segundo» de esta escritura, y

-Señala como domicilio para requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada. Además, fija la siguiente dirección de correo electrónico **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]** para recibir las correspondientes notificaciones electrónicas. En este último caso, aplicará lo que dispone el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, que CaixaBank podrá practicar, de forma acumulativa, no alternativa, los requerimientos y notificaciones a que haya lugar en la dirección de correo electrónico indicada, siempre que, previamente, los haya practicado en el domicilio postal señalado para requerimientos y notificaciones.

12.5 Si se opta por la ejecución ordinaria de la hipoteca, CaixaBank, y la parte deudora acuerdan expresamente que el valor, a efectos de subasta de la finca hipotecada, no será el determinado en el apartado anterior (punto 12.4), sino el que haya tasado para ello un perito designado conforme a los artículos 637 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

CaixaBank desea recordarle que en caso de impago, CaixaBank podrá recurrir a la vía judicial para reclamar el pago de la deuda.

12BIS. PACTO DUODÉCIMO. TUTELA NOTARIAL PARA EL COBRO DE LA DEUDA

La parte deudora manifiesta que adquirió la finca que hipoteca para destinarla a su vivienda habitual.

Si CaixaBank decide recurrir a la tutela por la vía notarial para cobrar una deuda:

12bis.1 En caso de vencimiento del préstamo conforme al 13. Pacto decimotercero Causa de vencimiento anticipado por una falta de pago del capital, **O DE LOS INTERESES, CaixaBank podrá reclamar a su favor el CAPITAL del préstamo y los intereses, si estuvieran garantizados hipotecariamente. Para ello, CaixaBank podrá ejecutar extrajudicialmente el bien hipotecado**, de acuerdo con el artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen.

12bis.2 CaixaBank, y la parte deudora establecen como valor de tasación de la finca hipotecada y señalan como domicilio para emplazamientos, requerimientos y notificaciones, los mismos que indicados en el apartado anterior «Tutela judicial».

12bis.3 CaixaBank **realizará la venta extrajudicial por medio de un notario** y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. Para ello, la parte deudora [O, ' el hipotecante no deudor '] designa a CaixaBank como mandataria para el otorgamiento de la escritura de venta de la finca.

CaixaBank desea recordarle que además de recurrir a la vía judicial en caso de impago, desde CaixaBank podemos ejecutar extrajudicialmente la finca hipotecada para tutelar nuestro derecho de cobro de la deuda.

12. TER. PACTO DUODÉCIMO TER. RECLAMACIÓN LIMITADA A PARTE DEL CAPITAL O DE LOS INTERESES. (a través del procedimiento que corresponda en función de si el capital y/o los intereses estén o no garantizados hipotecariamente.)

Qué cantidades podemos reclamar y qué consecuencias jurídicas tiene no pagarlas

Esta cláusula es **esencial** porque está vinculada a la obligación principal de la parte deudora. En concreto:

la posibilidad de que la parte deudora sea demandada ante los juzgados,

la posibilidad de recurrir a un procedimiento de venta extrajudicial ante notario, o

la pérdida del inmueble en garantía.

12.Ter.1. La parte deudora tiene que **pagar las cantidades** a las que está obligada por este contrato de préstamo **en los plazos que hemos pactado**. Si incumpliera esa obligación, en CaixaBank tendríamos dos opciones:

la acción hipotecaria, con la **reclamación únicamente las cuotas impagadas**, que es la que se regula en este pacto, o

el vencimiento anticipado, que se regula en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y en «13. Pacto decimotercero Causa de vencimiento anticipado».

12.Ter.2. **La opción del vencimiento anticipado supone:**

la pérdida del beneficio de plazo (beneficio por el que la deuda se exige en los plazos pactados, no antes),

la obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado, y

la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía.

12.Ter.3. Desde CaixaBank podremos **iniciar una acción hipotecaria por cuotas impagadas**, distinta de la acción de vencimiento anticipado del contrato, de acuerdo con lo siguiente:

Desde CaixaBank **limitaremos nuestra reclamación a la cantidad concreta de capital que no haya pagado** la parte deudora en el plazo pactado.

Desde CaixaBank primero tendremos que reclamar el pago a la parte deudora concediéndole **un plazo de al menos un mes para cumplir su obligación**. También, le advertiremos de que, si continúa impagando, desde CaixaBank podremos iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.

Desde CaixaBank solo podremos iniciar la acción hipotecaria sobre el capital vencido si la parte deudora **impaga**, como mínimo, **tres plazos mensuales** o un número de cuotas o una cantidad que suponga que ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a un mínimo de tres meses.

Desde CaixaBank podremos iniciar la acción hipotecaria por vía judicial o por venta extrajudicial (ante notario). **Limitaremos nuestra reclamación a la cantidad concretamente impagada**. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital impagado durante el proceso judicial o extrajudicial (ante notario) conforme a lo que prevé la ley.

Para pagar la deuda que genere el impago de la parte deudora puede ser necesario **subastar** o transmitir forzosamente a terceras personas **el bien hipotecado**. En ese caso, **la parte deudora perdería la titularidad del bien hipotecado**.

Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceras personas quedasen por vencer otros plazos del préstamo, desde CaixaBank **venderíamos y transmitiríamos las fincas** a la persona adquirente o compradora con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviera pagada.

La decisión de CaixaBank de ejercitar la acción hipotecaria por cuotas impagadas **no excluye que desde CaixaBank podamos** desistir de esa opción en un momento determinado e **iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado**.

Para ello, será necesario que el incumplimiento de la obligación de pago reúna las características que regula el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o el «13. Pacto decimotercero Causa de vencimiento anticipado». de este contrato.

13. PACTO DECIMOTERCERO. CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Cuándo incumplir las obligaciones de pago puede hacer que deba devolver anticipadamente y sin posibilidad de aplazamientos la totalidad del préstamo no amortizado

Este pacto contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes para la parte deudora y sus fiadores y/o garantes hipotecarios; en concreto, la posibilidad de que tengan que devolver la totalidad del préstamo no amortizado o de perder el inmueble dado en garantía.

El contenido de esta cláusula está regulado por leyes imperativas, según indicamos a continuación.

13.1 La parte deudora perderá el derecho al plazo y, por tanto, **se producirá el vencimiento anticipado del contrato si se dan todas y cada una de las siguientes circunstancias:**

- La parte deudora «está en mora» (tiene un retraso en el pago) porque no ha pagado a tiempo una parte del capital del préstamo o de los intereses (a través del procedimiento que corresponda en función de si el capital y/o los intereses estén o no garantizados hipotecariamente.)
- La cuantía de las cuotas vencidas y no pagadas equivalen al menos:
 - **al 3 % del capital concedido**, si el retraso se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen: (a) al impago de doce plazos mensuales, o (b) a un número de cuotas tal que supone que la parte deudora ha incumplido su obligación de pago por un plazo equivalente al menos a doce meses.
 - **al 7 % del capital concedido**, si el retraso se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen: (a) al impago de quince plazos mensuales, o (b) a un número de cuotas tal que supone que la parte deudora ha incumplido su obligación de pago por un plazo equivalente al menos a quince meses.

CaixaBank requiera el pago a la parte deudora y le conceda, como mínimo, un mes para pagar. En el requerimiento de pago también le habrá advertido de que, si no paga su deuda, CaixaBank le reclamará el reembolso total de la cantidad que aún debe del préstamo.

13. bis. PACTO DECIMOTERCERO BIS. ENERVACIÓN

Qué es y cómo se puede enervar (poner fin a) la ejecución hipotecaria

Este pacto tiene contenido económico patrimonial para la parte deudora, el fiador y el garante hipotecario.

13.bis 1 La **ejecución hipotecaria** supone la **reclamación de la totalidad de la deuda** por resolución (finalización) o vencimiento anticipado de este contrato. Esta ejecución hipotecaria podrá ser judicial o extrajudicial.

13.bis 2 La parte deudora podrá enervar (poner fin a) la ejecución hipotecaria en su beneficio si consigna el importe de la deuda vencida en ese momento. Esa enervación podrá realizarla tanto si el bien hipotecado es su vivienda habitual o como si no lo es.

El **importe** de la **deuda** comprenderá **todos los conceptos incluidos en la reclamación judicial** si no hubiera habido resolución (finalización) o vencimiento anticipado, más las **costas judiciales** que tuviera que pagar la parte deudora. Si se opta por una ejecución extrajudicial por notario, la parte deudora tendrá que abonar los **honorarios notariales** y los gastos que le correspondan legalmente.

13.bis 3 La parte deudora puede enervar la ejecución hipotecaria hasta el día en que se señale la celebración de la subasta si, en caso de que fuera necesario, tuviéramos que subastar las fincas hipotecadas.

Puede enervar una ejecución hipotecaria en una o más ocasiones sin necesidad de que transcurra un plazo mínimo entre enervaciones y sin que ello afecte a otros derechos que puedan corresponderle legalmente.

QUINTA PARTE. CUESTIONES OPERATIVAS

14. PACTO DECIMOCUARTO. DOMICILIO DE PAGO Y DEPÓSITO ASOCIADO

Cómo se realizan los pagos que se derivan de este contrato

14.1 **Domicilio de pago.** La parte deudora tiene que pagar las cuotas, comisiones, gastos y cualquier otra obligación económica derivada de este contrato a través del **depósito a la vista (cuenta corriente) asociado** a este contrato y abierto en cualquiera de las oficinas de CaixaBank que indique y del que sea titular único o cotitular indistinto o solidario.

14.2 **Depósito asociado.** La parte deudora tiene que mantener operativo hasta el vencimiento (finalización) de este contrato un depósito a la vista (cuenta bancaria) abierto en CaixaBank. Las comisiones y gastos que se derivan de la apertura y mantenimiento de ese depósito los indicamos en el contrato de apertura.

14 bis. PACTO DECIMOCUARTO BIS. TRANSMISIÓN DE LAS FINCAS Y SUBROGACIÓN EN LA DEUDA PERSONAL HIPOTECARIA

Qué ocurre si se quiere transmitir a otras personas la titularidad de las fincas hipotecadas

14.bis 1 Si cualquier persona que es parte deudora de este contrato tiene **voluntad de enajenar (trasmitir la titularidad a otras personas) las fincas hipotecadas**, tanto la parte deudora como la persona que es la nueva titular y deudora tendrán que comunicárnoslo a CaixaBank. En esa comunicación, tienen que solicitar la subrogación (el reemplazo) en las obligaciones personales que se derivan de este préstamo hipotecario.

14.bis 2 Nos tendrán que **comunicar la voluntad de enajenación con al menos 30 días de antelación** a la fecha prevista para su firma. La finalidad es que desde CaixaBank podamos realizar un análisis de solvencia y cumplir los requisitos de información precontractual y las obligaciones que exige la normativa vigente.

Durante ese transcurso de tiempo, la nueva persona titular y deudora podrá buscar alternativas de financiación hipotecaria.

Si se quiere transmitir a otras personas la titularidad de las fincas hipotecadas, es necesario que nos informen previamente de ello.

14.bis 3 Ahora bien, el Cliente deberá proceder a la amortización anticipada de la totalidad del préstamo avalado en caso de venta o donación de la vivienda financiada con este préstamo durante los diez primeros años desde su formalización, salvo que ésta se produjese a favor del co prestatario de este préstamo hipotecario, o que cuenten con autorización de MIVAU a la venta o donación.

El Cliente deberá proceder al reembolso anticipado del capital prestado en el plazo máximo de 30 días naturales desde que sea requerido a tal efecto por la CaixaBank.

15. PACTO DECIMOQUINTO. INFORMACIÓN ECONÓMICA

Qué información económica solicitaremos

15.1 La parte deudora y sus fiadores, si los hay, tienen que ofrecer a CaixaBank la información o documentación que les solicite sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable.

Concretamente, les pedirá documentos que justifiquen que se encuentran al corriente en el **pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.**

Tendrán que proporcionar a CaixaBank esta información y los documentos en un plazo máximo de quince días.

PACTO DECIMOSEXTO. CESIÓN.

16.1 **Cesión de la información.** La parte deudora y, si los hay, sus fiadores y/o los hipotecantes no deudores autorizan a CaixaBank para que puedan comunicar información sobre la presente operación en caso de transmisión de la finca hipotecada a las nuevas personas titulares de la finca. La información que CaixaBank proporcionará es el número de la finca registral y el importe de la deuda a una fecha determinada.

16.2 Cesión de datos personales al Instituto de Crédito Oficial (ICO)

A los efectos de cumplir con las disposiciones vigentes en materia de protección de datos de carácter personal, se informa igualmente a la parte deudora del contenido detallado en el apartado 10.1 “Cesión de datos personales al Instituto de Crédito Oficial (ICO)” del Pacto SEXTO BIS.

17. PACTO DECIMOSEPTIMO. INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.

Responsable del tratamiento:

CaixaBank, S.A. ("CaixaBank") con NIF A-08663619 y domicilio en c/ Pintor Sorolla, 2-4 Valencia.

Datos de contacto del Delegado de Protección de datos:

www.CaixaBank.com/delegadoprotecciondedatos

Finalidades del tratamiento:

El tratamiento de datos con finalidades contractuales, legales y de prevención del fraude. Los datos solicitados son necesarios para gestionar y ejecutar la operación solicitada y/o la contratación del producto o servicio, y serán tratados con dicha finalidad; así mismo, serán tratados para cumplir con las obligaciones normativas requeridas y para prevenir el fraude y garantizar la seguridad tanto de sus datos como de nuestras redes y sistemas.

Tratamiento de datos con finalidades comerciales:

- (i) Basado en el interés legítimo (conocimiento del cliente, actualización y envío de información acerca de productos y servicios similares a los que ya tenga contratados, de acuerdo con la información generada por los propios productos y servicios). Puede ejercer su derecho de oposición de conformidad con el apartado Ejercicio de derechos.
- (ii) Basado en su consentimiento (de acuerdo con las autorizaciones que nos haya otorgado en cada momento). Puede consultar y gestionar sus autorizaciones en su oficina o mediante el servicio de banca electrónica.

Comunicación de datos:

Los datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la- gestión y ejecución de la solicitud y/o la contratación.

Tratamiento de datos de terceros:

Los datos personales de terceros que CaixaBank reciba del contratante para el cumplimiento de los servicios bancarios solicitados serán tratados única y exclusivamente con dichos fines y no se comunicarán a terceros salvo en los casos en que la naturaleza del servicio implique necesariamente dicha comunicación, la cual se limitará a la finalidad expresada. CaixaBank mantendrá el secreto sobre los referidos datos y aplicará las medidas de seguridad legalmente exigibles

Período de conservación de los datos:

Los datos serán tratados mientras permanezcan vigentes las autorizaciones de uso otorgadas o las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas. De acuerdo con la normativa de protección de datos, estos datos serán conservados (durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de las solicitudes, o de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales suscritas) a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas a CaixaBank, y para la formulación ejercicio o defensa de reclamaciones.

Ejercicio de derechos y reclamaciones ante la Autoridad de protección de datos:

El titular de los datos de carácter personal podrá ejercer los derechos en relación a los mismos (acceso, portabilidad, revocación del consentimiento, rectificación, oposición, limitación, supresión) de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209-46080 VALENCIA, en www.CaixaBank.com/ejerciciodederechos, o mediante su banca digital o móvil. Así mismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

Comunicación de datos a ficheros de cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias:

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.

Comunicación de datos personales al Instituto de Crédito Oficial (ICO):

Se informa que la comunicación de datos al ICO se regula en la cláusula 16.2. de la presente Minuta.

18. PACTO DECIMOCTAVO. VOTO EN CONVENIOS CONCURSALES O ACUERDOS

CaixaBank puede aceptar un convenio concursal (plan de pago de deudas) plan de reestructuración o plan de continuación.

18.1 CaixaBank puede votar favorablemente o adherirse a un convenio concursal, a un plan de reestructuración o a un plan de continuación, según proceda (incluidas, si es el caso, sus modificaciones) de la parte deudora, de algún fiador o de quienes tengan derechos reales de garantía, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, plan de reestructuración o plan de continuación, incluso si así se originaran quitas y/o esperas hasta el máximo legal.

Este hecho no afecta a los derechos de CaixaBank frente a la parte codeudora, fiadores y/o garantes no concursados distintos de aquel respecto al cual se hubiese aprobado el convenio, plan de reestructuración o plan de continuación. Los obligados o garantes no concursados consienten expresamente la adhesión o voto favorable de CaixaBank y no podrán pedir ni la aprobación ni los efectos del convenio, plan de reestructuración o plan de continuación, según proceda (incluidas sus modificaciones), en perjuicio de CaixaBank.

En el marco de un procedimiento de concurso de acreedores, un **convenio concursal** es un acuerdo entre deudores y acreedores ante los tribunales de justicia para establecer un plan de pago de las deudas.

Un **plan de reestructuración** es un acuerdo entre deudores y acreedores homologado judicialmente para dar viabilidad a un negocio.

Un **plan de continuación** es un acuerdo entre deudores y acreedores para establecer un plan de pago de las deudas en caso de microempresa.

Una quita y/o espera es una propuesta de quien ha realizado un impago por la que solicita un aplazamiento en el pago de la deuda (espera), o bien una condonación de parte de ella (quita)

CaixaBank desea recordarle que CaixaBank puede votar favorablemente o adherirse a un convenio concursal (acuerdo para establecer un plan de pago de las deudas).

19.PACTO DECIMONOVENO. COMUNICACIONES

Cómo CaixaBank y la parte deudora se comunicarán.

Este pacto tiene contenido esencial.

19.1 La parte deudora recibirá de CaixaBank los comunicados relacionados con este contrato de préstamo hipotecario a través de uno o varios de los siguientes canales:

Comunicados generales (distintos a requerimientos y notificaciones previstos legalmente para el caso de ejecución de la hipoteca):

a) **La dirección de correo electrónico que nos ha ofrecido la parte deudora.** CaixaBank utilizará este canal de comunicación para enviar distintos tipos de comunicados.

Concretamente, desde CaixaBank podemos enviar por correo electrónico:

requerimientos de pago,

notificaciones sobre el vencimiento anticipado de la operación, o

otras notificaciones que deban remitirse de forma fehaciente (como prueba) de acuerdo con la ley.

También podrán utilizar la dirección de correo electrónico de la parte deudora:

el/la notario/a que autorice esta operación de préstamo,

el/la registrador/a de la propiedad encargado de la inscripción de la hipoteca, para enviar comunicados relacionados con la autorización e inscripción de la operación hipotecaria; y, si es necesario,

el juzgado, para enviar notificaciones según lo que las partes han previsto en «12. Pacto duodécimo. Tutela judicial o notarial para el cobro de la deuda»

El correo electrónico es un canal de notificaciones de extraordinaria relevancia tanto para CaixaBank como para el Registro de la Propiedad. **Por esta razón, la parte deudora tiene que mantenerlo siempre actualizado.**

b) **El teléfono móvil.** CaixaBank puede enviar comunicados a través de la mensajería instantánea que la parte deudora tenga instalada en su(s) dispositivo(s), como SMS o la aplicación push de CaixaBank. CaixaBank enviará por este medio comunicados urgentes o recordatorios sobre notificaciones que ha enviado por otros canales. Con ello, CaixaBank pretende destacar su relevancia o asegurar su recepción.

Si la parte deudora cambia de número(s) de teléfono móvil, tendrá que comunicarse a CaixaBank tan pronto como sea posible.

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

Concretamente, CaixaBank puede 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 la utilizará CaixaBank si la parte deudora no tiene ninguno de los canales de comunicación anteriores.

CaixaBank desea recordarle que nos comunicaremos por distintos medios: correo electrónico, teléfono móvil, banca digital CaixaBankNow y, si es necesario, dirección de correo postal.

Requerimientos y notificaciones para el caso de ejecución de la hipoteca:

1. LA DIRECCIÓN DE CORREO POSTAL señalada por la PARTE DEUDORA en el Pacto Duodécimo será la forma o canal de comunicación principal para practicar los requerimientos y notificaciones a que haya lugar en caso de ejecución de la hipoteca que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley (por ejemplo, requerir de pago para interponer la demanda, notificar el vencimiento anticipado de la obligación, etc.), pudiendo CaixaBank acudir al resto de canales señalados en el presente Pacto de forma acumulativa, no alternativa.

2. La dirección de correo electrónico que nos ha ofrecido la parte deudora. Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley.

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.

3. EL TELEFONO MOVIL: Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley. CaixaBank puede enviar comunicados a través de la mensajería instantánea que la parte deudora tenga instalada en su(s) dispositivo(s), como SMS o la aplicación push de CaixaBank. CaixaBank enviará por este medio comunicados urgentes o recordatorios sobre notificaciones enviadas por otros canales. Con ello, CaixaBank pretende destacar su relevancia o asegurar su recepción. Si la parte deudora cambia de número(s) de teléfono móvil, tendrá que comunicárselo a CaixaBank tan pronto como sea posible.

4. EL SERVICIO DE BANCA ELECTRONICA DE CAIXABANK: Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley. Si la parte deudora lo tiene contratado, CaixaBank puede enviarle a través de este servicio cualquier comunicado relacionado con este contrato. Concretamente, CaixaBank puede enviar comunicados recurrentes, como las liquidaciones periódicas.

20. PACTO VIGESIMO. COMPETENCIA JUDICIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE

A qué ley y tribunales está sujeto este contrato

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

21. PACTO VIGÉSIMO PRIMERO. QUEJAS Y RECLAMACIONES

Dónde se puede reclamar

21.1 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;

- **un formulario** especialmente habilitado para ello y que puede encontrarse en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: www.caixabank.es; o
- en cualquiera de sus **oficinas abiertas al público**.

21.2 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;

21.3 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.

CaixaBank desea recordarle que las reclamaciones pueden dirigirse al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank.
También se puede reclamar ante otros organismos.

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

22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. EXENCIONES

Qué impuestos quedan excluidos

22.1 **Operaciones sujetas a IVA.** Este préstamo está sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Sin embargo, dado que está exento de este impuesto según el artículo 20. Uno.18.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, 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: Además, este préstamo está exento del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según el 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 CONSIGNARÁ 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]

22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. EXENCIONES

Qué impuestos quedan excluidos

22.2 **Operaciones sujetas a IGIC (Canarias).** Este préstamo está sujeto al Impuesto General Indirecto Canario (IGIC). Sin embargo, dado que está exento de él según el artículo 50. Uno.18.c) de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de Canarias, de Medidas Administrativas y Fiscales, 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: Además, este préstamo está exento del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según el 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 CONSIGNARÁ DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

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

22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. EXENCIONES

Qué impuestos quedan excluidos

22.3 **Operaciones sujetas a IPSI (Ceuta Y Melilla).** Este préstamo está sujeto al Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación (IPSI) pero no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas porque está exento del IPSI según el 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.

[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: Además, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, según el 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 CONSIGNARÁ DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

CaixaBank desea recordarle que este contrato está sujeto al pago de distintos impuestos.
--

Cada una de las personas comparecientes que otorgan este documento autoriza y da mandato expreso a **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, (en adelante, «mandatario») con NIF **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, domicilio a efectos de notificaciones en **LO FACILITARÁ LA**

OFICINA y correo electrónico **LO FACILITARÁ LA OFICINA** para que, en su nombre y representación 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 PARA LA PARTE DEUDORA

Tasa Anual Equivalente y coste total del préstamo:

- Valores del TAE y del coste total del préstamo. La Tasa Anual Equivalente (TAE) de la operación es del _____ **por ciento** y el coste total de la financiación asciende a _____ **euros** (_____ **euros**).
- **Definición y supuestos utilizados para su cálculo.** La **TAE** es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual.
- **Costes de la operación incluidos.** La TAE y el coste total de la operación de préstamo incluyen los siguientes costes, que se pagan según indicamos en «8. Pacto Octavo. Gastos»:
 - Costes financieros: intereses.
 - **Otros costes:** gastos de comprobación registral, de gestoría y de tramitación, de registro; impuestos-AJD y seguro de daños; y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada y coste asociado a la disposición del préstamo. Sus

importes, ciertos u orientativos, según los casos, se indican en la FEIN o, también, en la oferta vinculante.

La TAE no incluye los gastos de notaría.

CaixaBank desea recordarle que la TAE y el coste total del préstamo incluyen distintos costes: intereses, comprobación registral, gastos de gestoría y de tramitación, gastos de registro, impuestos-AJD y seguro de daños, y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada.

- **Normativa aplicable.** CaixaBank ha calculado la TAE según lo que se establece en:
- el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) 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 BOE de 29 de octubre de 2011, modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, publicada en el BOE de 29 de abril de 2019 y la Circular del Banco de España núm. 5/2012, de 27 de junio, publicada en el BOE de 6 de julio de 2012.

La fórmula aplicada es la que se recoge en el Anexo II de la ley citada

Incumplimiento

Si la parte deudora incumpliera sus obligaciones de pago u otros compromisos vinculados al préstamo:

- La parte deudora tendrá que asumir el pago de los intereses de demora.
- La parte deudora tendrá que asumir el pago de la compensación de costes de cobro ante un impago.
- CaixaBank podrá resolver (finalizar) anticipadamente el contrato.
- CaixaBank podrá ejecutar la hipoteca (vender el bien inmueble hipotecado) y exigir a la parte deudora el pago de la deuda.
- CaixaBank podrá embargar otros bienes propiedad de la parte deudora.
- CaixaBank podrá incluir los datos de la parte deudora en ficheros de información crediticia.
- La parte deudora podrá asumir otras consecuencias derivadas de los pactos de esta escritura.

CaixaBank desea recordarle que incumplir las obligaciones de pago tiene consecuencias económicas importantes, como el pago de intereses y comisiones, la resolución (finalización) del contrato, la devolución total de la deuda, el embargo de bienes o la inclusión de datos en ficheros de información crediticia.

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.

Asimismo, se me solicita que se informe a la Oficina Liquidadora correspondiente del otorgamiento de la presente escritura y que remita información y/o documentación que normativamente sea preceptiva en cumplimiento de mi deber de colaboración con la Administración Tributaria para la liquidación del tributo correspondiente.

ANEXO DE TASACIÓN

ANEXO DE DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

ANEXO DE FÓRMULAS

PRÉSTAMO N.º _____ OFICINA _____

Fórmula aritmética número 1

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

'I' es 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)

$$a_k = Ck. [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

'a k ' es la cuota mixta de amortización e intereses; 'Ck', 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

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

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

Fórmula aritmética número 4

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

'I' es 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, incluido, a aquel en que se produjo la falta de pago hasta el día en que se satisface la deuda.

SI EL PRÉSTAMO SE CONCEDE A UN CONSUMIDOR INDICAR:

Fórmula aritmética número 4bis

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

'I' es el importe absoluto de los intereses de demora; 'c', el capital impagado; 'r', el tipo de interés nominal anual de demora aplicable; y 't', el número de días

transcurridos desde el día siguiente, incluido, a aquel en que se produce la falta de pago y hasta el día en que se satisface la deuda.

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LAS CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Línea, el solicitante deberá aportar a la Entidad Financiera la siguiente documentación, debiendo la Entidad Financiera aportar a través de Banc@ico copia de toda la documentación acreditativa correspondiente, además de copia del contrato de Préstamo Hipotecario:

a) Acreditación de que ninguno de los adquirentes de la vivienda ha cumplido 36 años en la fecha de firma del préstamo avalado, para el Programa de Jóvenes b) Acreditación de que los menores a cargo no han cumplido 18 años en la fecha de la firma del préstamo avalado, para el Programa de familias con menores a cargo	a) DNI, NIE o pasaporte de todos los adquirentes de la vivienda. b) DNI, NIE o pasaporte de los menores a cargo, libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho si procede, o equivalente en el país de origen en caso de no tenerlo, o partida de nacimiento de los hijos
Acreditación de la residencia legal en España de todos los adquirentes de la vivienda de manera continua e ininterrumpida durante los dos años anteriores a la solicitud del préstamo	DNI, NIE o pasaporte y padrón municipal de convivencia o certificado equivalente que incluyan la fecha de comienzo de residencia.
Acreditación de la condición de familia monoparental o de familia no monoparental, para el Programa de familias con menores a cargo	Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho si procede, o equivalente en el país de origen en caso de no tenerlo, o partida de nacimiento de los hijos. Se exigirá traducción jurada en el caso de lenguas no cooficiales del Estado español.
Acreditación del número de menores a cargo	Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho si procede, o equivalente en el país de origen en caso de no tenerlo, o partida de nacimiento de los hijos. Se exigirá traducción jurada en el caso de lenguas no cooficiales del Estado español.
Acreditación de que la vivienda financiada se destina a vivienda habitual y permanente	Declaración responsable del Cliente de acuerdo con el modelo indicado en el Anexo II
Acreditación de que no se hace uso de la vivienda para el ejercicio de una actividad económica	Declaración responsable del Cliente de acuerdo con el modelo indicado en el Anexo II
Acreditación de que ninguno de los adquirentes de la vivienda sea propietario, mediante cualquier forma de adquisición, a título oneroso o lucrativo, de otra vivienda con anterioridad. En caso de familias con menores a cargo también acreditación de que el otro miembro de la familia no adquirente cumpla esta condición.	Este requisito se podrá acreditar mediante un certificado negativo catastral y nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de las personas adquirentes de la vivienda por el que quede constancia de que cumplen el requisito de no tener en propiedad algún inmueble destinado a vivienda habitual y permanente.
Acreditación del precio de adquisición y fecha de adquisición de la vivienda	Contrato de compraventa de la vivienda

Acreditación de que todos los adquirentes de la vivienda son personas físicas, de que no hay más de dos adquirentes y de que todos los adquirentes de la vivienda formalizan el préstamo avalado Acreditación de que la vivienda se sitúa en el territorio nacional	
Acreditación de la calificación energética de la vivienda a la fecha de adquisición	Certificado energético emitido en fecha anterior o igual a la fecha de adquisición de la vivienda
Acreditación del valor de tasación	Informe de tasación de la vivienda financiada realizada a efectos de contratación del préstamo hipotecario
Acreditación de que ninguno de los Clientes tiene CIRBE negativa a fecha de formalización de la operación	CIRBE de los Clientes a fecha de formalización de la operación Se deberá adjuntar asimismo autorización al ICO firmada por los Clientes para consultar los datos de CIRBE de los mismos durante toda la vida del préstamo avalado
Acreditación del cumplimiento de los supuestos del artículo 13 de la Ley General de Subvenciones	Declaración responsable del Cliente de acuerdo con el modelo indicado en el Anexo II
Acreditación del cumplimiento de los límites de ingresos	Ultima declaración de IRPF presentada o, en caso de que no se tenga obligación de presentarla, certificado negativo de la AEAT. Autorización al MIVAU firmada por los Clientes para consultar los datos de la Agencia Tributaria de los mismos durante toda la vida del préstamo avalado. La documentación indicada en este punto se debe presentar por todas las personas que figuran como Clientes. Los ingresos se corresponderán con las casillas rendimientos brutos del trabajo, rendimiento neto reducido de los ingresos empresariales o profesionales y rendimientos de entidades en régimen de atribución de rentas (Comunidades de bienes y herencias yacentes ligadas a una actividad económica). En su caso, la suma de las que correspondan al solicitante.

Adicionalmente, los Clientes aportarán la siguiente documentación, de acuerdo con el modelo que se establece en este Contrato:

- Consentimiento expreso de consulta por ICO a la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
- Consentimiento expreso de consulta por ICO a la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

ANEXO II

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE QUE LA VIVIENDA FINANCIADA SE DESTINA A RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

En calidad de comprador/es de la vivienda con domicilio en...

DECLARA/N RESPONSABLEMENTE

Que es/son conocedor/es de que es condición imprescindible para ser beneficiario del aval del Estado, cuya norma reguladora se indica a continuación, que la vivienda adquirida se destine a residencia habitual y permanente.

Así lo dispone el Artículo 191 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan, entre otras medidas, la cobertura financiera parcial por el Estado a la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por jóvenes y familias con menores a cargo, en forma de aval.

Que el/los solicitantes/s se compromete/n responsablemente a destinar la vivienda adquirida, sita en... a residencia habitual y permanente durante todo el tiempo que dure la cobertura del aval del Estado.

Que en la fecha de adquisición de la vivienda no se realizan actividades económicas en la misma.

Fecha

ANEXO II BIS

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE QUE EL SOLICITANTE NO ESTÁ INCURSO EN LAS PROHIBICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 13 DE LA LEY 38/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE SUBVENCIONES.

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

En calidad de comprador/es de la vivienda con domicilio en...

DECLARA/N RESPONSABLEMENTE

Que es/son conocedor/es de que es condición imprescindible para ser beneficiario del aval del Estado, cuya norma reguladora se indica a continuación, no estar incursos en las prohibiciones reguladas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como que el incumplimiento de este requisito puede ser causa de pérdida del aval con las consecuencias legales aplicables al caso.

La norma que regula el citado aval es el Artículo 191 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan, entre otras medidas, la cobertura financiera parcial por el Estado a la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por jóvenes y familias con menores a cargo, en forma de aval.

Que el/los solicitantes/s declaran responsablemente que no se encuentran incursos en las prohibiciones reguladas en artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Fecha

ANEXO II TER

DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PATRIMONIO DEL SOLICITANTE

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

En calidad de comprador/es de la vivienda con domicilio en...

Comunican que es/son conocedor/es de que es condición imprescindible para ser beneficiario del aval del Estado, no contar con un patrimonio superior a 150.000 euros, en virtud de lo autorizado por el Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2025, que modifica el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 13 de febrero de 2024, por el que se definen las condiciones, los criterios y requisitos aplicables para el acceso a la línea de avales para la cobertura parcial

por cuenta del Estado de la financiación para la adquisición de la primera vivienda destinada a residencia habitual y permanente por las personas jóvenes y familias con menores a cargo.

POR ELLO DECLARAN RESPONSABLEMENTE

Que no cuentan con un patrimonio superior a los 150.000 euros de acuerdo con la definición de patrimonio de la Ley, 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto del Patrimonio en su artículo 1 constituyendo el patrimonio neto de la persona física el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder.

Fecha....

ANEXO II QUATER

CONSENTIMIENTO EXPRESO AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

En calidad de comprador/es de la vivienda con domicilio en...

He/hemos sido informado/s por la Entidad Financiera....., que la normativa vigente sobre protección de datos (Reglamento (UE) 679/2016 y Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos) obliga a recabar el consentimiento del afectado cuando se va a proceder a ceder sus datos a un tercero, en este caso, al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) y al Instituto de Crédito Oficial (ICO), Entidad Pública Empresarial (EPE), con el fin de verificar la información facilitada.

Asimismo, he/hemos sido informado/s que el artículo 95.1.k) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, permite, previa autorización del interesado, la cesión de los datos tributarios que precisen las Administraciones Públicas para el desarrollo de sus funciones.

Con este exclusivo fin de verificación de la información facilitada a la Entidad Financiera referida, a través de los canales de comunicación habilitados por el ICO, presto mi consentimiento expreso al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana MIVAU y al Instituto de Crédito Oficial ICO para que en mi nombre, pueda solicitar ante la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA (Agencia Tributaria), la información necesaria para verificar que la solicitud de financiación avalada al amparo de la LÍNEA DE AVALES PARA LA ADQUISICIÓN DE PRIMERA VIVIENDA DE JÓVENES Y FAMILIAS, aprobada en el artículo 191 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea, cumple con los criterios establecidos para su elegibilidad, desarrollados por Acuerdo de Consejo de Ministros de 13 de febrero de 2024.

Igualmente, he/hemos sido informados que en el supuesto de que los datos por mí suministrados para la concesión de esta financiación, no se correspondan con los obrantes en la Agencia Tributaria, el MIVAU o el ICO trasladarán a dicho organismo la información necesaria que ésta le requiera, para realizar las verificaciones y comprobaciones necesarias en orden a la protección de la seguridad de la información.

Los datos obtenidos de la Agencia Tributaria serán utilizados exclusivamente para la finalidad señalada anteriormente. En el caso de incumplimiento de esta obligación por parte del MIVAU, del ICO y/o del personal que en ella presta servicios, se llevarán a cabo las actuaciones previstas en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Ena.....de.....de.....

Firma del autorizante

ANEXO II QUINQUIES

CONSENTIMIENTO EXPRESO TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

D./D^a , Nombre y apellidos, con DNI núm.

En calidad de comprador/es de la vivienda con domicilio en...

He/hemos sido informado/s por la Entidad Financiera....., que la normativa vigente sobre protección de datos (Reglamento (UE) 679/2016 y Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos) obliga a recabar el consentimiento del afectado cuando se va a proceder a ceder sus datos a un tercero, en este caso, al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) y al Instituto de Crédito Oficial (ICO), Entidad Pública Empresarial (EPE), con el fin de verificar la información facilitada.

Con este exclusivo fin de verificación de la información facilitada a la Entidad Financiera referida, a través de los canales de comunicación habilitados por el ICO, presto mi consentimiento expreso al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana MIVAU y al Instituto de Crédito Oficial ICO para que en mi nombre, pueda solicitar ante la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, la información necesaria para verificar que la solicitud de financiación avalada al amparo de la LÍNEA DE AVALES PARA LA ADQUISICIÓN DE PRIMERA VIVIENDA DE JÓVENES Y FAMILIAS, aprobada en el artículo 191 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea, cumple con los criterios establecidos para su elegibilidad, desarrollados por Acuerdo de Consejo de Ministros de 13 de febrero de 2024.

Igualmente, he/hemos sido informado/s que en el supuesto de que los datos por mí suministrados para la concesión de esta financiación, no se correspondan con los obrantes en la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, el MIVAU o el ICO trasladará a dicho organismo la información necesaria que éste le requiera, para realizar las verificaciones y comprobaciones necesarias en orden a la protección de la seguridad de la información.

Los datos obtenidos de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL serán utilizados exclusivamente para la finalidad señalada anteriormente. En el caso de incumplimiento de esta obligación por parte del MIVAU, del ICO y/o del personal que en ella presta servicios, se llevarán a cabo las actuaciones previstas en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

En a de de

Firma del autorizante

_____, a _____ de _____ de _____

(FIRMA Y SELLO)