

MODELO M3284

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1372

## FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

- PROMOTOR - COMPRADOR
- DIVISIÓN HORIZONTAL PREVIA, CON DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE INICIO
- EURIBOR 12 MESES PARA EL PROMOTOR EN CARENCIA Y EURIBOR AÑO OFICIAL EN AMORTIZACIÓN PARA PROMOTOR Y SUBROGADO.
- CUOTA CONSTANTE
- VARIAS FINCAS EN CONSTRUCCIÓN DE USO RESIDENCIAL
- CUENTA ESPECIAL

***EL PRESENTE MODELO DE MINUTA ESTÁ ADAPTADO A CONDICIONES LCCI, TANTO EN FASE PROMOTOR COMO LA OPCIÓN QUE LO CONTINÚE ESTANDO EN FASE SUBROGADO***

### CLÁUSULAS FINANCIERAS

#### PACTO PRIMERO. Capital del préstamo.

La PARTE DEUDORA recibe de CaixaBank, en este acto, a su entera satisfacción, mediante abono en cuenta, en concepto de préstamo mutuo, la cantidad de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros).

En el supuesto que PARTE DEUDORA esté integrada por más de una persona, éstas responden solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura.

La cantidad prestada se dividirá, una vez acreditada la constitución de los seguros exigibles, prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y finalizada la construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura, en tantos préstamos como fincas se hipotecan en el "PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca", siendo el importe de cada uno de ellos el capital de que cada finca responde, según el cuadro de distribución de responsabilidad que, como ANEXO NÚMERO DOS, queda incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte. En consecuencia, siempre que en este contrato se hace referencia al "préstamo" o al "préstamo hipotecario" se está aludiendo no sólo al capital o suma total prestada sino también a todos y cada uno de los préstamos individualizados, y cuando se alude a la PARTE DEUDORA se está haciendo referencia tanto a quien ostenta esa cualidad en este otorgamiento como a quienes se hayan subrogado formalmente en la posición deudora e hipotecaria de la otorgante de este instrumento público por haberse cumplido las condiciones de subrogación establecidas en esta escritura, salvo en aquellas parte del texto en que se diferencie de forma expresa entre la PARTE DEUDORA OTORGANTE DE ESTA ESCRITURA (PROMOTOR) y PARTE DEUDORA SUBROGADA. La división especificada en este párrafo hace referencia exclusivamente a la obligación principal asegurada y a efectos meramente obligacionales.

**(EL PÁRRAFO SIGUIENTE CONTEMPLA DOS OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA Y ELIMINAR LA OTRA:**

**OPCIÓN A: EN EL SUPUESTO DE QUE EXISTA UNA PRIMERA DISPOSICIÓN CON LA FIRMA DE LA OPERACIÓN INCLUIR ESTE PÁRRAFO:** Del importe total del préstamo recibido por la PARTE DEUDORA, en cuanto a la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (\_\_\_\_€) se dispone por la PARTE DEUDORA en este acto mediante ingreso en la cuenta de depósito de su titularidad vinculada al préstamo, nº **LO FACILITARÁ LA OFICINA** abierta en CaixaBank. En cuanto al resto del capital del préstamo, una parte del mismo, equivalente a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (\_\_\_\_€), se destina a financiar la construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura y el resto, igual a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (\_\_\_\_€) a financiar su compra por parte de los futuros adquirentes que se subroguen en la deuda. La cantidad resultante de la suma de ambos importes se dispone por la PARTE DEUDORA en este acto mediante ingreso de la misma en una cuenta especial, cuya disponibilidad queda sujeta a la regulación convenida en el Pacto Primero Bis siguiente.

**(OPCIÓN B: EN EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTA NINGUNA DISPOSICIÓN CON LA FIRMA DE LA OPERACIÓN INCLUIR ESTE PÁRRAFO:** Una parte del préstamo, equivalente a \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros), se destina a financiar la construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura y el resto, igual a \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) a financiar su compra por parte de los futuros adquirentes que se subroguen en la deuda. La cantidad resultante de la suma de ambos importes se dispone por la PARTE DEUDORA en este acto mediante ingreso de la misma en una cuenta especial, cuya disponibilidad queda sujeta a la regulación convenida en el Pacto Primero Bis siguiente.

#### **PACTO PRIMERO BIS. Cuenta especial Promotor.**

**Esta cláusula tiene carácter esencial.** Regula cómo y cuándo la PARTE DEUDORA podrá disponer del capital depositado en la cuenta especial con el objeto de destinarlo a financiar la construcción y/o a financiar la compra a los futuros adquirentes que se subroguen en la deuda.

La cantidad de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) queda ingresada en una cuenta especial, condicionada y sin interés, abierta en CaixaBank a nombre de la PARTE DEUDORA OTORGANTE DE ESTA ESCRITURA (PROMOTOR), de la cual éste podrá disponer en la forma y condiciones que se exponen a continuación:

#### **Régimen y disposición cuenta especial.**

**A) Parte del préstamo destinado a financiar la construcción:**

La parte del préstamo destinada a la construcción depositada en la cuenta especial, podrá ser dispuesta por la PARTE DEUDORA (PROMOTOR), en una o varias veces, una vez acreditada la constitución de los seguros exigibles prevenidos en el artículo 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación-, en función de la obra ejecutada respecto de la totalidad de las fincas mencionadas, con sujeción a las reglas que se especifican seguidamente:

**(LOS PÁRRAFOS SIGUIENTES CONTEMPLAN DOS OPCIONES, ESCOGER LA QUE PROCEDA Y ELIMINAR LA OTRA)**

**[OPCIÓN A: SI SE QUIERE CONDICIONAR LAS DISPOSICIONES A UN DETERMINADO PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADA INTRODUCIR ESTE TEXTO:**

1. La PARTE DEUDORA sólo podrá disponer del saldo de la cuenta especial una vez que el porcentaje de obra ejecutada alcance el \_\_\_\_\_ **por ciento** ( \_\_\_\_\_%) del total y conste acreditado que: (i) se encuentran pagadas todas las obligaciones a cargo de la PARTE DEUDORA por razón de la ejecución de dicho porcentaje de obra llevada a cabo hasta el momento, y (ii) no existan obligaciones pendientes de pago frente a terceros derivadas de la ejecución de la obra.

A estos efectos, el porcentaje de obra ejecutada se acreditará exclusivamente por certificación librada al efecto por el arquitecto que dirija las obras, visada por la sociedad que haya realizado la tasación y con la conformidad del Project Monitor que, en su caso, haya sido designado al efecto.

1bis. Cada punto porcentual de obra ejecutada que exceda del porcentaje mínimo indicado en la regla anterior, equivaldrá a la cifra de \_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**) de importe potencialmente disponible, de tal manera que la PARTE DEUDORA podrá disponer del saldo de la cuenta especial, como máximo, por la cantidad que resulte de multiplicar dicha cifra por la cantidad de puntos porcentuales de obra ejecutada que excedan del mínimo indicado en el apartado 1 anterior.

2. No obstante, el importe total del que la PARTE DEUDORA podrá disponer efectivamente, siempre dentro del máximo especificado en el apartado anterior, será el que corresponda a los pagos que la PARTE DEUDORA deba efectuar por bienes entregados, servicios prestados, costes laborales y tributarios, primas de seguros y otros que, en todo caso, tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas. A estos efectos, a cada solicitud de disposición deberán acompañarse los documentos de los tipos siguientes que acrediten la pertinencia de los pagos y que, en conjunto, totalicen la cantidad cuya disposición se solicite debiendo contar asimismo, y en cualquier caso, con la conformidad del Project Monitor:

- Facturas de proveedores
- Liquidaciones de pagos de carácter tributario (impuestos, tasas, pago de licencias, etc.)
- Salarios y cotizaciones a la Seguridad Social de trabajadores de la PARTE DEUDORA.
- Primas de seguros
- Honorarios profesionales por servicios prestados
- Cualesquiera otros documentos acreditativos de obligaciones dinerarias a cargo de la PARTE DEUDORA que dimanen de la construcción de las fincas hipotecadas.

Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, salvo excepción expresamente autorizada, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la PARTE DEUDORA, de conformidad con lo establecido en el pacto Primero Bis B siguiente.

**[OPCIÓN B: EN EL CASO DE QUE NO SE DESEE CONDICIONAR LA DISPOSICION DEL CAPITAL DEL PRESTAMO A UN DETERMINADO PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADA INTRODUCIR ESTE TEXTO:**

1. Cada punto porcentual de obra ejecutada equivaldrá a la cifra de \_\_\_\_\_ **euros** ( \_\_\_\_\_ **euros**) de importe

potencialmente disponible, de tal manera que la PARTE DEUDORA podrá disponer del saldo de la cuenta especial, como máximo, por la cantidad que resulte de multiplicar dicha cifra por el porcentaje de obra ejecutada.

A estos efectos, el porcentaje de obra ejecutada se acreditará exclusivamente por certificación librada al efecto por el arquitecto que dirija las obras, visada por la sociedad que haya realizado la tasación y con la conformidad del Project Monitor que, en su caso, haya sido designado al efecto.

2. No obstante, el importe total del que la PARTE DEUDORA podrá disponer efectivamente, siempre dentro del máximo especificado en el apartado 1 anterior, será el que corresponda a los pagos que la PARTE DEUDORA deba efectuar por bienes entregados, servicios prestados, costes laborales y tributarios, primas de seguros y otros que, en todo caso, tengan relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas. A estos efectos, a cada solicitud de disposición deberán acompañarse los documentos de los tipos siguientes que acrediten la pertinencia de los pagos y que, en conjunto, totalicen la cantidad cuya disposición se solicite debiendo contar asimismo, y en cualquier caso, con la conformidad del Project Monitor:

- Facturas de proveedores
- Liquidaciones de pagos de carácter tributario (impuestos, tasas, pago de licencias, etc.)
- Salarios y cotizaciones a la Seguridad Social de trabajadores de la PARTE DEUDORA.
- Primas de seguros
- Honorarios profesionales por servicios prestados
- Cualesquiera otros documentos acreditativos de obligaciones dinerarias a cargo de la PARTE DEUDORA que dimanen de la construcción de las fincas hipotecadas.

Los pagos que deban realizarse con la cantidad efectivamente dispuesta que tengan relación directa con la construcción de las fincas serán, en todo caso, efectuados directamente por CaixaBank, por cuenta de la PARTE DEUDORA de conformidad con lo establecido en el pacto Primero Bis B siguiente.

**(A CONTINUACIÓN IGUAL EN AMBOS CASOS):**

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en este Pacto, CaixaBank se reserva el derecho de solicitar, en cualquier momento, el último informe emitido por el Organismo de Control Técnico designado por el promotor a los efectos del seguro, y de denegar las solicitudes de disposición si de dicho informe se evidencian reservas técnicas que no hayan sido solventadas. CaixaBank, asimismo, podrá designar personal facultativo para verificar cualquier aspecto relacionado con la documentación aportada por la PARTE DEUDORA junto con la solicitud de disposición, obligándose la PARTE DEUDORA a permitir el acceso de dicho personal a la finca y a facilitar su labor inspectora. En ningún caso CaixaBank asume responsabilidad alguna derivada de la ejecución de la obra frente a cualquier persona, la cual es asumida en exclusiva por la PARTE DEUDORA en su calidad de promotor de la misma.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las reglas anteriores, para disponer de la totalidad de la cifra de capital del préstamo destinado a la construcción, la PARTE DEUDORA no sólo deberá cumplir tales reglas sino también: (i) acreditar la finalización de la construcción de la finca descrita en el Antecedente Primero, (ii) proceder al otorgamiento del documento por el que se confirma, o en su caso se actualiza, el valor de tasación a efectos de subasta de conformidad con lo dispuesto en el pacto DECIMO de esta escritura, (iii) proceder a la formalización de la escritura de obra nueva terminada. De igual manera, deberá aportar

certificación de haber obtenido las autorizaciones administrativas que prevea la legislación aplicable, acreditativas de que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, o en su caso, la certificación de su innecesariedad, emitida por la Administración competente.

**B) Parte del préstamo destinado a financiar la compra de las fincas:**

En cuanto al importe restante del principal del préstamo depositado en la cuenta especial, equivalente a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (\_\_\_\_\_€), se destinará a financiar la compra por sus adquirentes de las fincas hipotecadas.

La PARTE DEUDORA podrá disponer de dicho saldo, en disposiciones equivalentes a la parte correspondiente a cada departamento vendido, según la distribución que resulta del ANEXO NÚMERO DOS que se incorpora a esta escritura, si acredita la venta de cada una de las fincas mediante la presentación de copia simple de las escrituras de compraventa que contengan todas las especificaciones indicadas en el "PACTO DECIMOCTAVO. Transmisión de las fincas y subrogación en la deuda personal hipotecaria por los adquirentes" y cumplido el resto de requisitos mencionados en tal pacto, y siempre que se trate de ventas a favor de compradores distintos, que no adquieran más de dos viviendas y que carezcan de vinculación con la PARTE DEUDORA.

**C) Condicionantes generales a la disponibilidad del importe del préstamo depositado en la cuenta especial:**

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

No obstante, CaixaBank podrá negarse a autorizar nuevas disposiciones de la cuenta especial si: (i) la PARTE DEUDORA no le acredita, a su plena satisfacción, tener pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones derivadas de contratos de trabajo, (ii) la presente escritura no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad, (iii) las fincas objeto de hipoteca están afectas a algún otro gravamen aparte de la presente hipoteca, (iv) existen cuotas pendientes de pago, ya sea por capital o intereses, derivadas de la presente operación de préstamo, (v) se ha producido cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato, tanto si CaixaBank ha dado por vencida la operación como si no lo ha hecho todavía, (vi) se resuelve, rescinde o modifica, en sus términos esenciales, el contrato de construcción para la ejecución de la obra suscrito en fecha \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ **LO FACILITARÁ LA OFICINA** con la constructora **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, con NIF nº **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, (vii) no se realiza la construcción de conformidad con el proyecto de ejecución que ha servido de base para la obtención de la licencia de obras, o si dicha licencia fuera revocada, suspendida, anulada o interrumpida, (v) la PARTE DEUDORA, o en su caso cualquiera de sus integrantes, o sus Fidores, incumplieran cualquier otra obligación líquida y exigible contraída con CaixaBank o incurriesen en morosidad frente a otros acreedores, (vi) los actuales socios o partícipes en el capital de la sociedad que interviene como PARTE DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o fiadoras transmitiesen total o parcialmente, por cualquier causa, título, negocio o acto, su participación o si éstos perdieren el control de los órganos de administración de la sociedad o si en virtud de contrato o de otro modo resultase que un tercero o terceros pueden directa o indirectamente determinar la gestión y política de dicha sociedad o la composición de la mayoría de su órgano de administración, (vii) si se constituyesen o ampliases garantías reales sobre bienes del patrimonio de la PARTE

DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores en aseguramiento de cualesquiera obligaciones, actuales o futuras, excepto cuando se trate de gravámenes que garanticen exclusivamente la financiación de la adquisición o la construcción de los propios bienes objeto de la garantía, salvo autorización expresa de CaixaBank.

En su consecuencia, el importe depositado se entenderá especialmente pignorado en garantía del buen fin de las obligaciones a cargo de la PARTE DEUDORA derivadas del préstamo y muy especialmente de las contempladas en el presente pacto.

No obstante lo anterior, y puesto que las condiciones y reglas contenidas en este pacto y a cuales se sujeta la disponibilidad de los fondos, se establecen en beneficio de CaixaBank, ésta podrá excepcionalmente, a su exclusivo criterio, y a petición expresa de la PARTE DEUDORA, liberar del cumplimiento de alguna o algunas de las condiciones, así como autorizar disposiciones del saldo de la cuenta especial cuya finalidad no tenga relación directa con la construcción de las fincas hipotecadas. En tal caso, CaixaBank podrá autorizar que dichas disposiciones no sean efectuadas directamente por la entidad de acuerdo con lo estipulado en el Apartado B siguiente, abonando el importe de las mismas en un depósito titularidad de la PARTE PRESTATARIA abierto en CaixaBank o en aquel domicilio de pago que las partes convengan.

La PARTE DEUDORA se compromete específicamente a desarrollar la obra de forma tal que el saldo depositado en la cuenta especial sea disponible antes de finalizar el periodo que se pactará como de carencia de capital. A la finalización, por cualquier causa, del período de carencia de amortizaciones del capital, el saldo aún no retirado de la cuenta especial se destinará a amortización del préstamo. De la misma forma se procederá si por cualquier otra causa tuviere que resolverse el préstamo.

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

## **B- Mandato de pago.**

### **B.1.- Encargo de gestión de pagos.**

La PARTE DEUDORA instruye a CaixaBank para que, sin necesidad de previo requerimiento ni formalidad adicional alguna salvo la presentación de la solicitud de disposición, con cargo al saldo de la cuenta especial y hasta el importe de la referida solicitud, y por la cantidad que corresponda para cada una de las obligaciones contraídas por la PARTE DEUDORA informadas y documentadas en aquélla, efectúe, en su nombre y por cuenta de ésta, a su debido vencimiento el pago de las mismas, de acuerdo con lo convenido en el apartado A del presente pacto.

La PARTE DEUDORA se compromete a (i) aportar documentación suficiente que informe del domicilio de pago y de la identidad del acreedor del pago a efectuar, (ii) prestar a CaixaBank la asistencia que ésta precise para desarrollar su cometido, suministrándole de inmediato cuanta información y documentación le sea solicitada.

Es condición esencial del presente contrato que la disposición del préstamo y del saldo de la cuenta especial se efectúe en los términos convenidos en el presente pacto PRIMERO BIS, por lo que en modo alguno la PARTE DEUDORA podrá revocar el mandato de pago ni disponer en otro modo que el convenido por las partes salvo autorización de CaixaBank.

A efectos meramente operativos y de articulación del presente Mandato de pago, el mismo se identifica con el número **LO FACILITARÁ LA OFICINA.**

## **B.2.- Procedimiento operativo**

1) En el caso en que las obligaciones contraídas por la PARTE DEUDORA cuyo pago ha solicitado con la disposición de la cuenta especial se instrumenten en documentos autoliquidativos o que no permitan su satisfacción mediante la utilización de un medio de pago emitido por la entidad por cuenta e interés de la PARTE DEUDORA, CaixaBank satisfará su pago directamente, atendiendo a tal documento o a las instrucciones consignadas en el mismo.

2) En el caso en que las obligaciones contraídas por la PARTE DEUDORA cuyo pago ha solicitado con la disposición de la cuenta especial se instrumenten en facturas, la PARTE PRESTATARIA comunicará a CaixaBank dichas facturas (en adelante la " Remesa "), por cualquier medio, escrito o telemático, que permita dejar constancia de dicho envío y de su contenido, como documentación adjunta a la solicitud de disposición, previa y necesaria para atender, en su caso, la misma.

El envío de dicha comunicación por cualquiera de los indicados procedimientos, implica el reconocimiento o aceptación incondicional por LA PARTE DEUDORA de la procedencia de las facturas y de los pagos a realizar a los respectivos proveedores, quedando relevada CaixaBank de la obligación de comprobar la certeza, procedencia, legitimidad o exigibilidad de la deuda, pues, en todo caso, CaixaBank se considerará totalmente ajena a las relaciones mercantiles subyacentes que dieron lugar a la factura.

La PARTE DEUDORA manifiesta el cumplimiento y sujeción en sus relaciones y en las facturas emitidas consecuencia de las mismas a la normativa reguladora de los medios de pago y facturación vigente en cada momento, obligándose a resarcir a CaixaBank de cualquier perjuicio que la inobservancia de la misma pudiera provocarle.

Desde que tenga lugar la comunicación de la remesa LA PARTE DEUDORA se obliga a no modificar, anular o retroceder las facturas incluidas en la misma, salvo que acredite dichas alteraciones ante CaixaBank mediante documento suscrito conjuntamente por el proveedor emisor de dichas facturas y por la PARTE DEUDORA, y a no pactar con dichos proveedores variaciones en las mismas o concesión de bonificaciones sin la previa autorización de CaixaBank. Tal documento sólo se requerirá en el supuesto de compra a los proveedores por CaixaBank de los créditos derivados de dichas facturas. Para el resto de facturas bastará que la PARTE DEUDORA comunique por escrito a CaixaBank la modificación que corresponda efectuar.

Constituye asimismo elemento esencial del presente contrato que CaixaBank, en su propio nombre e interés, pueda convenir con dichos proveedores la compra de los créditos derivados de todas o algunas de las facturas con anterioridad a su vencimiento, practicando la correspondiente deducción por descuento financiero en las condiciones convenidas con cada uno de ellos. CaixaBank podrá rechazar la compra de estos créditos a proveedores que ostenten vínculo familiar, directivo, accionarial o participativo con la PARTE DEUDORA. En tal supuesto, CaixaBank devendrá acreedora de los mismos y, a su vencimiento, los cobrará con cargo a la correspondiente disposición. En todo caso, CaixaBank podrá adeudar el importe de los créditos adquiridos en la cuenta especial.

Periódicamente, CaixaBank comunicará a la PARTE DEUDORA los créditos que le hayan sido cedidos por los proveedores en desarrollo de dicha operativa, surtiendo dicha

comunicación los efectos de la notificación al deudor. Por tanto, no será liberatorio para LA PARTE DEUDORA ningún pago realizado a terceros en relación a dichos créditos cedidos.

Desde la firma de la presente escritura, la PARTE DEUDORA reconoce adeudar a CaixaBank el importe nominal de todos los créditos dimanantes de facturas que esta última llegue a adquirir de los proveedores que hayan aceptado el ofrecimiento de financiación realizado por CaixaBank y, por tanto, acepta ya desde ahora que CaixaBank pueda cargar en la cuenta especial los importes acreditados por ésta.

LA PARTE DEUDORA notificará de inmediato a CaixaBank (i) la existencia de cualquier comunicación o acción de un tercero tendente al embargo o afectación de los créditos cedidos, sin perjuicio de la obligación de la PARTE DEUDORA de notificar de inmediato a dicho tercero la existencia de la cesión, con indicación de que CaixaBank es la única y legítima titular de los mismos, (ii) la cesión de créditos que le comunique el proveedor a favor de un tercero distinto de CaixaBank y (ii) la traba, embargo o retención de créditos cuyo pago deba satisfacer mediante disposición de este préstamo.

En tales supuestos, LA DEUDORA asume cualquier responsabilidad derivada de la falta de comunicación o notificación antes mencionadas.

### **B.2.3. El cargo del importe de los pagos.**

Llegada la fecha de vencimiento de las referidas obligaciones, CaixaBank cargará su importe en la cuenta especial referida en el presente pacto, emitiendo el correspondiente "Justificante de Liquidación" que se considerará aceptado por la PARTE DEUDORA de no recibir CaixaBank objeción alguna en un plazo de diez días naturales.

Si dicho cargo no pudiera realizarse por exceder de la suma disponible en la cuenta especial en aquel momento, o si la PARTE DEUDORA se halla en situación de incumplimiento o se produce un supuesto de vencimiento anticipado del presente préstamo, CaixaBank podrá cargar las referidas facturas en cualquier otro depósito del que la PARTE DEUDORA fuese titular, único o indistinto, o, en su caso, en cualquiera de los depósitos de los fiadores.

Igualmente, si en la fecha de que se produzca el nacimiento de cualquier préstamo individualizado con anterioridad a la finalización del periodo de carencia, existieran facturas de proveedores adquiridas por CaixaBank pendientes de pago, por no haber llegado su vencimiento, CaixaBank podrá disponer (i) del saldo de la cuenta especial antes de destinarlo, en su caso, a la amortización del préstamo, o bien, (ii) del saldo de cualquier depósito titularidad de la PARTE DEUDORA, en ambos supuestos, por una cantidad equivalente al importe de las mismas en su totalidad, así como las comisiones e intereses derivadas de la adquisición de dichos créditos, con el fin de satisfacer las mismas de forma anticipada, abonando a la PARTE DEUDORA los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de dicha disposición y la fecha de vencimiento de cada factura, al tipo de interés efectivamente aplicado por CaixaBank en el cálculo del precio de adquisición del crédito.

Los cargos o disposiciones de la cuenta especial se instrumentarán mediante el abono de su importe y el correspondiente e inmediato cargo del mismo en el depósito titularidad de la PARTE DEUDORA, a cuyos efectos la PARTE DEUDORA apodera tan ampliamente como en derecho sea necesario a CaixaBank a fin de que pueda, sin necesidad de previo requerimiento o notificación, disponer del depósito en el que se ha efectuado el abono.

### **B.2.4. Efectos de la resolución del mandato de gestión de pagos.**



I. El referido mandato quedará automáticamente, sin necesidad de previo requerimiento ni notificación o preaviso alguno, resuelto y extinguido:

- (i) En el momento en que se haya agotado el capital del préstamo destinado a la construcción, o
- (ii) En el momento en que finalice el periodo de carencia.

Sin perjuicio de lo anterior, CaixaBank podrá resolver el referido mandato sin necesidad de previo requerimiento ni notificación o preaviso alguno cuando se produzca cualquiera de las causas que den lugar al vencimiento anticipado del presente préstamo de conformidad con lo establecido en el pacto Sexto bis de la presente.

II. Cuando se produzca la extinción o resolución del mandato de gestión de pagos prevista en esta escritura, la PARTE DEUDORA autoriza con carácter irrevocable a CaixaBank para que ésta pueda adeudar en la cuenta especial, previamente a que su saldo sea destinado a la amortización del préstamo, o en cualquier depósito titularidad de la PARTE DEUDORA, las cantidades que se indican a continuación, por el siguiente orden:

1. En primer lugar, el importe nominal de los créditos adquiridos por CaixaBank a los proveedores de la PARTE DEUDORA, vencidos o no, los cuales, a tales efectos se considerarán vencidos anticipadamente; procediendo al abono a la PARTE DEUDORA de los intereses correspondientes al período comprendido entre el indicado cargo y la fecha de vencimiento de las facturas, al tipo de interés efectivamente aplicado por CaixaBank en el cálculo del precio de adquisición del crédito.
2. En segundo lugar, los gastos de todo orden que se hubieren originado, incluso comisiones e intereses.

Asimismo, como acto previo a la resolución contractual, CaixaBank podrá proceder de inmediato a la suspensión de las operaciones en curso y a la anulación de todas aquellas cuya ejecución no se hubiere consumado.

#### **B.2.5. Prenda en garantía del préstamo que ostente CaixaBank frente a la PARTE DEUDORA, como consecuencia de la operativa de gestión de pagos a proveedores.**

En garantía del cobro por parte de CaixaBank de cuantas sumas deba percibir como consecuencia del mandato de pago otorgado por la PARTE DEUDORA, que se concretan, sin carácter limitativo en las que se indican a continuación, esta última procede en este acto a pignorar a favor de CaixaBank el saldo de la cuenta especial correspondiente a:

- a) Las sumas que acredite CaixaBank como consecuencia de la compra a proveedores de la PARTE DEUDORA, de derechos de crédito dimanantes de facturas emitidas por dichos proveedores a cargo de la PARTE DEUDORA, como consecuencia de lo establecido en el presente pacto.
- b) Las sumas que acredite CaixaBank por pagos efectuados a proveedores, por cuenta de la PARTE DEUDORA, en virtud del encargo de gestión de pagos a proveedores.
- c) Cualesquiera comisiones, gastos o intereses que acredite CaixaBank como consecuencia del referido encargo.

Como consecuencia de la presente prenda, no podrán efectuarse disposiciones del préstamo concedido en la presente escritura en los importes correspondientes a los conceptos anteriormente referidos, si previamente CaixaBank no percibe cuantas sumas acredite por dichos conceptos, derivados de la operativa de gestión de pagos a proveedores, quedando aquí nuevamente autorizada CaixaBank para cargar en la cuenta especial referida en el Pacto Primero Bis los importes que acredite por tal operativa, lo que

tendrá la consideración, a todos los efectos, de una disposición del préstamo por la PARTE DEUDORA.

La presente prenda quedará sin efecto respecto a los préstamos, que nazcan de la división del préstamo inicial, en los que quede subrogada la PARTE DEUDORA SUBROGADA, una vez producida y aceptada la correspondiente subrogación.

La ejecución de la presente prenda se formalizará mediante cargo y disposición del saldo de la referida cuenta especial sin necesidad de previo requerimiento ni formalidad adicional alguna, notificando a la PARTE DEUDORA que se ha procedido en ese sentido.

### **PACTO SEGUNDO. Amortización**

Esta cláusula tiene carácter esencial. Regula cómo y cuándo deberá la PARTE DEUDORA devolver el capital dispuesto e intereses del préstamo que son parte fundamental de la carga económica del contrato.

#### **A) Vencimiento final y devolución del préstamo.**

El plazo máximo de duración del préstamo comprende desde el día de hoy hasta el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (fecha de vencimiento). Dicho plazo total se divide a efectos de amortización del capital del préstamo en dos períodos:

(i) Período de carencia para la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (PROMOTOR).

Las partes convienen un plazo inicial de carencia de \_\_\_\_\_ ( ) **MESES**, que se inicia el día de hoy y finaliza el día **LO FACILITARÁ LA OFICINA** de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (ambos incluidos). Durante este periodo no deberá amortizarse el capital del préstamo, por lo que la PARTE DEUDORA (PROMOTOR) únicamente estará obligado a satisfacer intereses por las cantidades dispuestas. No obstante, el plazo de carencia finalizará anticipadamente como consecuencia del ejercicio por la PARTE DEUDORA de la facultad reconocida a la misma en el apartado B) siguiente en orden a la interrupción del período de carencia de amortizaciones, a partir del cual la PARTE DEUDORA deberá empezar a amortizar capital. Del mismo modo y para cada uno de los préstamos en que se dividirá el préstamo total inicial, ésta fase finalizará el día en que se produzca la subrogación de la PARTE DEUDORA SUBROGADA en cada uno de dichos préstamos, dando lugar al inicio de las fases de tipos de interés correspondientes a ésta.

(ii) Período de amortización para el PROMOTOR Y/O LA PARTE DEUDORA SUBROGADA.

Finalizada la carencia, la PARTE DEUDORA (sea el Promotor o la PARTE DEUDORA SUBROGADA) se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de \_\_\_\_\_ cuotas sucesivas mixtas de amortización de capital e intereses de periodicidad \_\_\_\_\_, que deberán ser satisfechas, por periodos vencidos -contados de fecha a fecha a partir del día siguiente al último día de la fracción o, en su caso, al último día de la última cuota de intereses pactada, o, en defecto de ambos, a partir del día de hoy-, el primer día del periodo siguiente al que correspondan.

#### **B) Fecha de pago de la primera y de la última cuota mixta de capital e intereses.**

La primera cuota mixta de amortización de capital e intereses deberá hacerse efectiva el día \_\_\_\_\_ ( ) y la última el día \_\_\_\_\_ ( ).

No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida al prestatario para interrumpir el período de carencia de amortizaciones e iniciar el pago de las cuotas previstas en este pacto el primer día de cualquier período de pago, o bien por subrogarse un tercero adquirente en el préstamo individualizado que grave cualquiera de las fincas hipotecadas, causando en cualquier caso todo ello, que se anticipe en la misma proporción el vencimiento final de la operación.

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

El importe de las cuotas mixtas comprensivas de capital e intereses resulta de la aplicación de la fórmula aritmética (canon francés) de desarrollo de un cuadro de amortización, con cuota constante, que, señalada de número 2, se indica en el ANEXO NÚMERO TRES incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

Las cuotas mixtas de amortización de capital y pago de intereses de un mismo período de revisión serán constantes. Las cuotas correspondientes a los distintos períodos de revisión variarán en función de las variaciones, en su caso, del tipo de interés nominal anual aplicable. A efectos exclusivamente orientativos, y, por tanto, con validez sólo para el supuesto de que el tipo de interés nominal anual aplicable a las doce primeras cuotas mixtas de amortización e intereses fuera idéntico al tipo de interés de la primera fase especificada en el Pacto Tercero, en el cuadro incorporado y protocolizado como ANEXO NUMERO DOS de esta escritura se indica el importe de cada una de las cuotas iniciales mixtas de amortización de capital y pago de intereses correspondientes a cada uno de los préstamos.

En el decurso de la amortización del préstamo, la parte de cada una de las cuotas correspondiente a capital será la diferencia entre el importe íntegro de cada una de ellas y la parte correspondiente a los intereses.

#### D) Amortización anticipada.

I. La PARTE DEUDORA podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada sin que deba mediar comunicación previa.

El reembolso o amortización anticipada conlleva una carga económica específica para la PARTE DEUDORA en forma de comisión. La comisión por amortización anticipada y el cálculo de la pérdida financiera están regulados por normas legales, conforme se indica a continuación.

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

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

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor

actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

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

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

III. La PARTE DEUDORA tendrá derecho a una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. En particular, se extinguirá el contrato de seguro accesorio al de préstamo del que sea beneficiaria La PARTE PRESTAMISTA, salvo que la PARTE DEUDORA comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, teniendo derecho la PARTE DEUDORA al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió. Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

IV. No obstante lo anterior, en el supuesto que se formalice la subrogación en cualquiera de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de cualquiera de las finca hipotecadas y dicho préstamo subrogado NO quede sometido y al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, las parte convienen que en caso de amortización anticipada:

(i). La PARTE DEUDORA SUBROGADA satisfará a la entidad en el momento de la efectiva realización de la amortización una comisión por amortización anticipada del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_ %) sobre el importe de dicha amortización. **[CUANDO SE PACTEN COMISIONES DISTINTAS PARA LA AMORTIZACIÓN TOTAL Y PARCIAL, DEBERÁ SUSTITUIRSE ESTE PÁRRAFO POR EL SIGUIENTE LITERAL:** "La PARTE DEUDORA satisfará a la entidad en el momento de la efectiva realización de la amortización una comisión por amortización anticipada del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_ %) cuando la amortización sea total, y del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_ %) si es parcial. Dicha comisión se corresponde con los costes que se derivan por el pago anticipado del préstamo y a los intereses que CaixaBank deja de percibir como consecuencia de esa amortización anticipada.

(ii). No obstante lo anterior, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias: que la hipoteca recaiga sobre una vivienda y la PARTE DEUDORA sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto de sociedades, no le será de aplicación a la PARTE DEUDORA la comisión por amortización anticipada indicada, sino que satisfará a la entidad una compensación por desistimiento de la operación, ya sea por la cancelación parcial o total, que se devengará y liquidará en el mismo momento de su efectiva realización. El importe de dicha compensación será:

a del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_%) del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo.

b del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_%) del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca a partir del día siguiente a aquél en que finalizó el plazo indicado en el párrafo a).

### **PACTO TERCERO. Intereses Ordinarios y procedimiento de revisión**

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

#### **3.1. INTERESES ORDINARIOS APLICABLES A LA PARTE DEUDORA OTORGANTE DE ESTA ESCRITURA (PROMOTOR) Y PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN.**

El capital del préstamo devengará intereses pagaderos con una periodicidad \_\_\_\_\_ (**INDICAR LA MISMA PERIODICIDAD QUE PARA LAS CUOTAS MIXTAS SE HA SEÑALADO EN EL PACTO 2 ANTERIOR**), a favor de CaixaBank, a tipos nominales anuales, de la forma que se establece en este apartado. En ningún caso el capital debido devengará intereses a favor de la PARTE DEUDORA (Promotor).

##### **A. Fases de interés y tipo aplicable**

Para la determinación de los tipos de interés aplicables, se divide el plazo total del préstamo en las fases que se indican a continuación:

Primera fase.

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

Segunda fase.

La segunda fase comprenderá desde el día siguiente al de la finalización de la primera hasta el último día del período de carencia, subdividiéndose a su vez en períodos de revisión sucesivos de interés fijo de duración **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual, que se aplicarán durante esta fase serán variables y se determinarán según el sistema establecido en el apartado "B. Revisión del tipo de interés" siguiente para la segunda fase.

Tercera fase.

La tercera fase (período de amortización) comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la segunda hasta el día del vencimiento final del préstamo, subdividiéndose a su vez en períodos de revisión sucesivos de interés fijo de duración anual, contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual, que se aplicarán durante esta fase serán variables y se determinarán según el sistema establecido en el apartado "B. Revisión del tipo de interés" siguiente para la tercera fase.

Devengo, liquidación y pago de los intereses.

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

Como consecuencia de todo lo anterior, la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (PROMOTOR) se obliga a pagar:

1º -La fracción de intereses que se devenguen desde hoy hasta el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) inclusive. Dichos intereses se devengarán día a día y la fórmula utilizada para su cálculo será la prevista, a tal efecto, bajo el número 1 en el ANEXO NÚMERO TRES, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

2º \_\_\_\_\_ cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada, pagaderas por vencido, la primera de ellas el primer día del periodo de pago siguiente a aquél en que haya debido satisfacerse la fracción de intereses prevista en el apartado 1º anterior.

3º - La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas a que se refiere el PACTO SEGUNDO.

No obstante, a solicitud de la PARTE DEUDORA, podrá interrumpirse el periodo de carencia de amortizaciones e iniciar el pago de las cuotas previstas en el párrafo segundo del PACTO SEGUNDO.

El importe absoluto de los intereses de cada período de pago, tanto durante el tiempo de carencia de amortización como durante el de devolución del capital, se obtiene aplicando la fórmula aritmética número 3, prevista a tal efecto en el ANEXO NÚMERO TRES incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

Los intereses correspondientes a las operaciones que se efectúen en fechas distintas de las previstas contractualmente (por ejemplo, por causa de disposiciones de la cuenta especial, de vencimiento anticipado, de amortización extraordinaria, etc.), se entenderán devengados y liquidables día a día, y la fórmula utilizada para su cálculo será la prevista con esta finalidad, bajo el número 1, en el documento incorporado y protocolizado con esta escritura como ANEXO NÚMERO TRES.

En cualquier caso CaixaBank no exigirá los intereses correspondientes a la parte del capital del préstamo equivalente al saldo no dispuesto de la cuenta especial.

## **B. Revisión del tipo de interés**

1. En la segunda fase de interés.

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

Índice de Referencia Principal.

Durante la segunda fase de interés, el Índice de Referencia adoptado consiste en el "Tipo Interbancario Ofrecido en Euro a **DOCE MESES**" (también conocido como EURIBOR a **DOCE MESES**) que se define como el tipo de interés al que se ofrecen depósitos interbancarios en euro al plazo de **DOCE MESES** dentro de la zona de la Unión Monetaria

Europea entre entidades de crédito de similar calificación y que se publica a las once de la mañana, hora de Bruselas, por el Instituto Europeo de Mercados Monetarios (o la entidad que, en su caso, sustituya a dicha institución en la administración de dicho tipo de referencia), a través de la correspondiente pantalla EURIBOR01 de Thomson Reuters (o aquella pantalla o servicio de información financiera que la sustituya en cada momento). Este tipo también es objeto de amplia divulgación en la prensa y en las publicaciones del Banco Central Europeo y del Banco de España en que viene reflejado.

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

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

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

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

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

Desaparición del Índice de Referencia Principal.

En el supuesto que el Índice de Referencia Principal (EURIBOR a DOCE MESES) dejase de publicarse de forma definitiva, se entenderá como Índice de Referencia Sustitutivo aplicable al presente contrato, en el siguiente orden:

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

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

(iii) En caso de imposibilidad de determinación del Índice de Referencia Sustitutivo conforme a los apartados (i) o (ii) anteriores, se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo el tipo de interés legal del dinero publicado en el Boletín Oficial del Estado. El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado con anterioridad a la fecha de inicio de cada nuevo período de revisión.

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

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

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

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

#### Diferencial

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

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

#### 2. En la tercera fase de interés.

Si finalizado el periodo de carencia no se hubiere producido la transmisión de todas las fincas hipotecadas resultantes de la división horizontal que se otorgará sobre el inmueble hipotecado en este protocolo, se iniciará para la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (Promotor), la tercera fase de interés correspondiente al periodo de amortización del préstamo.

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



### Índice de Referencia Principal.

Es el denominado "EURIBOR A UN AÑO" que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado.

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

El valor del Índice de Referencia que se tendrá en cuenta, será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión de la segunda fase, aunque en su publicación no se haya respetado la periodicidad prevista en la Resolución que lo define.

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

### Desaparición del Índice de Referencia Principal.

En el supuesto que el Índice de Referencia Principal (EURIBOR) dejase de publicarse de forma definitiva, se entenderá como Índice de Referencia Sustitutivo aplicable al presente contrato, en el siguiente orden:

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

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

(iii) En caso de imposibilidad de determinación del Índice de Referencia Sustitutivo conforme a los apartados (i) o (ii) anteriores, se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo el tipo de interés legal del dinero publicado en el Boletín Oficial del Estado. El valor que se tomará en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación será el último publicado en el Boletín Oficial del Estado, al último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

No obstante lo anterior y de acuerdo con lo previsto en el apartado (i), no será de aplicación el tipo de interés legal del dinero sino el que se establezca como sustituto de la Deuda Pública en virtud de una disposición normativa o legal por cualquier autoridad competente aun cuando dicha disposición que establezca reglas para determinar el tipo aplicable se

remita al índice de referencia o el tipo convenido entre las partes con carácter preferente al régimen legal establecido en defecto de pacto.

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

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

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

#### Diferencial

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. INTERESES ORDINARIOS APLICABLES A LA PARTE DEUDORA SUBROGADA Y PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN.**

El capital del préstamo devengará intereses pagaderos con una periodicidad \_\_\_\_\_ **(INDICAR LA MISMA PERIODICIDAD QUE PARA LAS CUOTAS MIXTAS SE HA SEÑALADO EN EL PACTO 2 ANTERIOR)**, a favor de

CaixaBank, a tipos nominales anuales, de la forma que se establece en este apartado para la PARTE DEUDORA SUBROGADA. En ningún caso el capital debido devengará intereses a favor de la PARTE DEUDORA SUBROGADA.

#### **A. Fases de interés y tipo aplicable.**

Para la determinación de los tipos de interés aplicables a cada uno de los préstamos en que se dividirá el préstamo total inicial, a partir del día en que se produzca la subrogación de la PARTE DEUDORA SUBROGADA, se dividirá el plazo total del préstamo, en las fases que se indican a continuación:

Primera fase.

La primera fase comprenderá desde el día en que se produzca la subrogación hasta el último día, inclusive, del decimosegundo periodo de pago siguiente al del inicio de esta primera fase de interés para la PARTE DEUDORA SUBROGADA. Para la determinación del tipo de interés aplicable en esta fase, se aplicará lo previsto en el apartado "B. Revisión del tipo de interés" siguiente.

Segunda fase.

La segunda fase comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la primera hasta el día del vencimiento final del préstamo, subdividiéndose a su vez en periodos de revisión sucesivos de interés fijo de duración anual, contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual, que se aplicarán durante esta fase serán variables y se determinarán según el sistema establecido en el apartado "B. Tipo de interés aplicable y procedimiento de revisión" siguiente.

Devengo, liquidación y pago de los intereses.

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

La PARTE DEUDORA SUBROGADA se obliga a pagar:

1º. La fracción de intereses que se devenguen desde el día de la subrogación hasta el día, inclusive, inmediatamente anterior al inicio del primer periodo de pago. Dichos intereses se devengarán día a día y la fórmula utilizada para su cálculo será la prevista, a tal efecto, bajo el número 1 en el ANEXO NÚMERO TRES, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

2º. La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas a que se refiere el PACTO SEGUNDO.

El importe absoluto de los intereses de cada período de pago, tanto durante el tiempo de carencia de amortización como durante el de devolución del capital, se obtiene aplicando la fórmula aritmética número 3, prevista a tal efecto en el ANEXO NÚMERO TRES incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

Los intereses correspondientes a las operaciones que se efectúen en fechas distintas de las previstas contractualmente (por ejemplo, por causa de disposiciones de la cuenta especial, de vencimiento anticipado, de amortización extraordinaria, etc.), se entenderán devengados y liquidables día a día, y la fórmula utilizada para su cálculo será la prevista con esta

finalidad, bajo el número 1, en el documento incorporado y protocolizado con esta escritura como ANEXO NÚMERO TRES.

### **B. Tipo de interés aplicable y procedimiento de revisión**

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

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

a) un Índice –cifra variable–,

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

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

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

#### **(1) Tipo de Interés Nominal, también denominado “TIN”.**

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

#### **(2) Índice de Referencia Principal.**

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

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

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

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

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

#### **(3) Escenarios de sustitución del Índice de Referencia Principal (prelación de alternativas).**

**Resulta posible que el Índice de Referencia Adoptado pueda desaparecer, discontinuarse o dejarse de publicar, temporal o definitivamente**, en algún momento.

Para el supuesto de que por cualquier causa el Índice de Referencia Principal inicialmente pactado desapareciere, se discontinuare o dejare de publicarse, temporal o definitivamente, **los índices que, como elemento esencial configurador del precio con carga**

**económica, actuarán en sustitución o reemplazo para calcular el tipo de interés seguirán el siguiente orden y reglas.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(4) Diferencial**

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

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

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

#### **(5) Factor Estabilizador en caso de sustitución de índices**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **(6) Puesta en conocimiento del Tipo de Interés aplicable a cada periodo de la Segunda Fase**

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

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

### **[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]**

#### **(7) Límite a la variabilidad.**

Las partes convienen que si en cualquiera de los periodos de revisión del tipo de interés determinados anteriormente, el valor del índice de referencia Principal o cualquiera de los índices Sustitutivos previstos de conformidad con lo previsto anteriormente, es inferior a cero, es decir, negativo, se entenderá a los efectos de este Contrato que el valor del índice de referencia es cero (0).

**Este límite a la variabilidad NO será aplicable en el supuesto que el préstamo subrogado quede sometido a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**

### **3.3.- TIPO MÁXIMO A EFECTOS HIPOTECARIOS.**

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

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

### **[SI Responsabilidad Hipotecaria]**

#### **(7) Límite a la variabilidad.**

Las partes convienen que si en cualquiera de los periodos de revisión del tipo de interés determinados anteriormente, el valor del índice de referencia Principal o cualquiera de los índices Sustitutivos previstos de conformidad con lo previsto anteriormente, es inferior a cero, es decir, negativo, se entenderá a los efectos de este Contrato que el valor del índice de referencia es cero (0).

**Este límite a la variabilidad NO será aplicable en el supuesto que el préstamo subrogado quede sometido a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**

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

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

Además de los gastos establecidos en el PACTO QUINTO, se estipulan, a favor de CaixaBank y a cargo de la PARTE DEUDORA, las comisiones siguientes:

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



( \_\_\_\_\_ euros). **[O, EN LOS CASOS EN QUE ASÍ LO HAYA APROBADO EL NIVEL CORRESPONDIENTE:** "Comisión de apertura sobre el capital del préstamo que se devenga en este acto y por una sola vez, que asciende a la cantidad de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros). Esta comisión se satisfará en forma fraccionada a medida y en función del capital de que la PARTE DEUDORA vaya disponiendo con arreglo a la presente escritura. En el supuesto en que hubiera de destinarse a amortización del préstamo la parte de capital no dispuesta que figure en la cuenta especial, el resto pendiente de esta comisión se satisfará en el momento en que tal amortización se produzca. "]

**[INCORPORAR EN EL CONTENIDO DE LA ESCRITURA LA INFORMACION CORRESPONDIENTE A LA TIPOLOGÍA DE LOS COMPARECIENTES AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA]**

### **Si la parte deudora es persona física**

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

### **Si la parte deudora es persona jurídica**

4.2 Compensación por costes de cobro ante un impago. CaixaBank podrá percibir una cantidad por las gestiones que se vea en la necesidad de realizar, por cualquier medio, para la recuperación de cada posición deudora que resulte impagada a su vencimiento. Dichas gestiones pueden consistir en llamadas telefónicas, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal o puestas a disposición del cliente por los servicios de banca electrónica y tendrán como finalidad informar al cliente de los importes que adeuda, requerirle el pago de los mismos, advertirle de las consecuencias de no abonar dichos importes e incluso negociar formas de refinanciación de la deuda. La compensación por la realización de cualquiera de las anteriores gestiones será por la cantidad de cuarenta euros (40€). Si el impago persiste tras 15 días, se podrá remitir adicionalmente un burofax o equivalente con certificación de contenido y recibo; esta gestión tendrá una compensación adicional que, a día de hoy y a efectos informativos, es de veinticuatro euros (24€). Con independencia del número de gestiones llevadas a cabo, CaixaBank repercutirá el importe que se ha indicado a partir de que se genere la primera reclamación por escrito

solicitando el pago. Para recuperar una misma posición deudora, no se podrán adeudar nuevos importes.

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

**EL SIGUIENTE PACTO TIENE DOS OPCIONES EN FUNCIÓN DE SI EL TITULAR DE LA OPERACIÓN ES PERSONA FÍSICA O PERSONA JURÍDICA:  
OPCIÓN A: TITULAR (PROMOTOR) PERSONA JURÍDICA**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

Serán de cuenta de la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (PROMOTOR) los siguientes gastos:

**a) Tasación:** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) correspondientes al informe de tasación inicial, y **LO FACILITARÁ LA OFICINA** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_€) por cada informe de valoración intermedia de obra (VIO) a realizar durante el proceso de construcción o rehabilitación del inmueble, en el que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de obra ejecutado.

**b) Project Monitor:** **LO FACILITARÁ LA OFICINA** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_€) derivados del informe inicial, según honorarios de servicios y condiciones aceptadas por la PARTE DEUDORA. **(AÑADIR SI PROCEDE:** “Asimismo y durante la ejecución de la obra y hasta su total terminación, el Project Monitor emitirá informes de seguimiento y control de gastos, cuyo coste será asumido por la PARTE DEUDORA, según honorarios y condiciones de servicios asimismo aceptadas por la misma.

**(EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTIERA PROJECT MONITOR ELIMINAR ESTE APARTADO b) Y RENUMERAR EL RESTO)**

**c) Seguro de daños durante el proceso de construcción del inmueble hipotecado:** **LO FACILITARÁ LA OFICINA** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_€). Prima anual aproximada partiendo de la hipótesis que la prima no variará durante la vigencia de la operación. El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuada en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.

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

**e) Notaría:** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel notarial. En dicho importe consta incluido la emisión de una copia auténtica electrónica (para su envío al Registro correspondiente) y una copia simple (para su remisión a la gestoría encargada de la gestión del documento). Serán también a su cargo los gastos notariales que en su momento pudieran devengarse relativos a la modificación o cancelación (parcial o total) de la hipoteca, así como de la formalización del documento de atribución del valor final de tasación a los efectos de subasta de las fincas hipotecadas.

**f) Impuestos:** Correrán a cargo de la PARTE DEUDORA tanto el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados como cualesquiera otros tributos derivados de la formalización de esta operación. En los casos en que el sujeto pasivo fuese CAIXABANK, la PARTE DEUDORA se obliga a satisfacer a ésta un importe equivalente al del tributo que haya de soportar, autorizándola irrevocablemente para cargar tal importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. En la presente operación el importe por dicho concepto asciende a \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) de conformidad de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo

impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.

Esta estipulación ha sido esencial para la conformación del pacto del tipo de interés aplicable a la operación. Si por cualquier causa fuese nula o inaplicable, las partes convienen que el tipo de interés se incrementará en la medida necesaria para cubrir la percepción adicional por CAIXABANK, en concepto de intereses, durante el plazo restante de la operación, de un importe equivalente al soportado por el tributo del que se trate.

**g)** Registro de la Propiedad: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel registral. Serán también a su cargo los gastos registrales que en su momento se pudieran devengarse relativos a la modificación o cancelación (parcial o total) de la hipoteca, así como de la inscripción del documento de atribución del valor final de tasación a los efectos de subasta de las fincas hipotecadas.

**h)** Gestoría: \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros), por la tramitación de la presente escritura. Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal y fiscal aplicable. Asimismo serán a su cargo los gastos que en su momento se devenguen por la tramitación del documento de atribución del valor de tasación final a los efectos de subasta de las fincas hipotecadas, así como los originados por cuantos otorgamientos sean precisos para que éstos documentos y los actos y contratos que en los misma se formalizan o formalicen, y su cancelación tengan acceso a Registro (incluidos los gastos por carta de pago total o parcial).

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

Adicionalmente, serán a cuenta de la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (PROMOTOR) así como en su momento de la PARTE DEUDORA SUBROGADA, los siguientes gastos:

**i)** Seguro de Daños de la/s finca/s hipotecada/s una vez finalizada la construcción del inmueble. La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

**j)** Depósito Asociado: gastos derivados del mantenimiento del depósito asociado, cuyo importe se indican en el contrato de apertura de depósito. Para la PARTE DEUDORA (PROMOTOR) otorgante de esta escritura, el coste por este concepto asciende a \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros). Para la parte deudora subrogada, el coste será informado en la ficha de información previa así como en la propia escritura de subrogación.

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

**l)** 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.

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

**OPCIÓN B: TITULAR (PROMOTOR) PERSONA FÍSICA**

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.

Serán de cuenta de la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (PROMOTOR) los siguientes gastos:

a) Tasación: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) correspondientes al informe de tasación inicial, y **LO FACILITARÁ LA OFICINA** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_€) por cada informe de valoración intermedia de obra (VIO) a realizar durante el proceso de construcción o rehabilitación del inmueble, en el que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de obra ejecutado.

b) Project Monitor: **LO FACILITARÁ LA OFICINA** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_€) derivados del informe inicial, según honorarios de servicios y condiciones aceptadas por la PARTE DEUDORA. **(AÑADIR SI PROCEDE: “Asimismo y durante la ejecución de la obra y hasta su total terminación, el Project Monitor emitirá informes de seguimiento y control de gastos, cuyo coste será asumido por la PARTE DEUDORA, según honorarios y condiciones de servicios asimismo aceptadas por la misma.**

**(EN EL SUPUESTO QUE NO EXISTIERA PROJECT MONITOR ELIMINAR ESTE APARTADO b) Y RENUMERAR EL RESTO)**

c) Seguro de daños durante el proceso de construcción del inmueble hipotecado: **LO FACILITARÁ LA OFICINA** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_€). Prima anual aproximada partiendo de la hipótesis que la prima no variará durante la vigencia de la operación. El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuada en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.

Adicionalmente, serán a cuenta de la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (PROMOTOR) así como en su momento de la PARTE DEUDORA SUBROGADA, los siguientes gastos:

d) Seguro de Daños de la/s finca/s hipotecada/s una vez finalizada la construcción del inmueble. La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

e) Depósito Asociado: gastos derivados del mantenimiento del depósito asociado, cuyo importe se indican en el contrato de apertura de depósito. Para la PARTE DEUDORA (PROMOTOR) otorgante de esta escritura, el coste por este concepto asciende a \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros). Para la parte deudora subrogada, el coste será informado en la ficha de información previa así como en la propia escritura de subrogación.

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

g) 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.

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

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

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

- Notaría: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la

solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica electrónica (para su envío al Registro correspondiente) y una copia simple (para su remisión a la gestoría encargada de la gestión del documento).

- Impuestos: \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.

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

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

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

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

#### **PACTO SEXTO. Intereses de demora.**

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

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

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

El tipo de interés de demora será el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario según lo pactado en la presente escritura, variable al alza o a la baja para ajustarse al resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario vigente en cada momento.

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

#### **[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]**

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

En todo caso y a efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo garantizado de interés de demora nominal anual aplicable al préstamo, será como máximo del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_ %) nominal anual.

### [SI Responsabilidad Hipotecaria]

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

En todo caso y a efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo garantizado de interés de demora nominal anual aplicable al préstamo, será como máximo del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%) nominal anual.

#### **Intereses de demora aplicables a partir de la subrogación de la PARTE DEUDORA SUBROGADA, en el supuesto que la misma NO se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:**

A partir del momento que se formalice la subrogación en cualquiera de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de cualquiera de las fincas hipotecadas y dicha subrogación NO se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el tipo de interés de demora aplicable, en su caso, será del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%) nominal anual, tipo de interés que se establece a efectos obligacionales. Los intereses de demora se devengarán y liquidarán día a día. De conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio, los intereses sobre los que recaiga la demora se entenderán capitalizados.

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

#### **PACTO SEXTO BIS. Causas de vencimiento anticipado por impago de cuotas.**

Esta cláusula contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes (posibilidad de que la PARTE DEUDORA se vea obligado a devolver la totalidad del préstamo no amortizado y de pérdida de el/los inmueble/s ofrecido en garantía) y su contenido está regulado por normas legales imperativas, conforme se indica a continuación.

La PARTE DEUDORA El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

- i) Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que la PARTE DEUDORA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

- ii) Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un

número de cuotas tal que suponga que la PARTE DEUDORA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que CAIXABANK haya requerido el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

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

**Causas de resolución anticipada a partir de la subrogación de la PARTE DEUDORA SUBROGADA, en el supuesto que la misma NO se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:**

A partir del momento que se formalice la subrogación en cualquiera de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de cualquiera de las finca hipotecadas y dicha subrogación NO se efectúe al amparo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, las causas de resolución anticipada convenidas anteriormente quedarán sin efecto, de tal modo que a partir de ese momento la resolución anticipada del contrato se regirá por lo siguiente:

CaixaBank” podrá resolver el préstamo y exigir por anticipado el inmediato pago de la totalidad de las cantidades que acredite, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1) En caso de impago por la PARTE DEUDORA de tres cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o sólo de intereses derivadas del presente contrato. Cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por periodos superiores bastará el incumplimiento de una sola de ellas como causa de resolución del contrato.

2) Si no se pagasen cuando fueran devengadas las contribuciones, impuestos, arbitrios y tasas que graven las fincas así como los gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, en su caso, siempre que los mismos gocen de preferencia legal de cobro sobre la hipoteca.

3) Si, por cualquier causa, disminuyera en la cuarta parte o más el valor de la garantía hipotecaria que en esta escritura se constituye, si tal disminución, con relación al valor de tasación pericial hecho constar en esta escritura, resulta de nueva valoración practicada de conformidad con la normativa del Mercado Hipotecario.

4) Si la PARTE DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores, en su caso:  
a) incumpliesen cualquier otra obligación líquida y exigible contraída con CaixaBank o incurriesen en morosidad frente a otros acreedores, o  
b) padeciesen embargo sobre sus bienes, se alzasen con los mismos o los liquidasen, y la concurrencia de cualquiera de las anteriores circunstancias revelare un deterioro significativo de su solvencia o de su capacidad de pago.

No obstante, la circunstancia a la que se refiere el apartado b) no será de aplicación si la PARTE DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores, en su caso, constituyen nuevas garantías suficientes.

5) Si la PARTE DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores fuesen declarados en concurso o presentasen solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario.

6) Si, cuando la PARTE DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o de sus fiadores sean personas jurídicas o personas físicas que hayan concertado el presente contrato en su condición de empresarios, comerciantes o profesionales, concurriese en cualquiera de ellos alguno de los siguientes supuestos:

- Si incumpliesen las obligaciones de información económica o no depositaren sus cuentas anuales en el Registro Mercantil, en caso de estar legalmente obligados a hacerlo.
- Si no estuvieren al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o con sus trabajadores.
- Si incurriesen en causa legal de disolución.
- Si los resultados de su explotación arrojasen pérdidas o si se hallasen en situación de fondos propios negativos.
- Si los socios o partícipes en el capital de la sociedad que interviene como PARTE DEUDORA en el momento de la subrogación, o cualquiera de sus integrantes o fiadoras transmitiesen total o parcialmente, por cualquier causa, título, negocio o acto, su participación o si éstos perdieren el control de los órganos de administración de la sociedad o si en virtud de contrato o de otro modo resultase que un tercero o terceros pueden directa o indirectamente determinar la gestión y política de dicha sociedad o la composición de la mayoría de su órgano de administración.
- Si se constituyesen o ampliases garantías reales sobre bienes del patrimonio de la PARTE DEUDORA o cualquiera de sus integrantes o de los fiadores en aseguramiento de cualesquiera obligaciones, actuales o futuras, excepto cuando se trate de gravámenes que garanticen exclusivamente la financiación de la adquisición o la construcción de los propios bienes objeto de la garantía. Esta causa de resolución no será de aplicación a las garantías que se formalicen una vez transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación fehaciente a CaixaBank de la intención de constituir las sin que ésta haya exigido la previa o simultánea constitución de una garantía equivalente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato o, en caso del tal exigencia, cuando se haya constituido la garantía requerida. La expresada notificación deberá ser necesariamente entregada en la oficina de CaixaBank donde esté domiciliado el pago de las obligaciones a cargo de la PARTE DEUDORA.

**PACTO SEXTO TER. Causa de pérdida de beneficio de plazo para la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (el Promotor).**

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

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

- a) Si las obras de construcción de las fincas hipotecadas no finalizaran transcurrido un año de la fecha máxima prevista en la licencia de obras.
- b) Que CaixaBank haya requerido a la PARTE DEUDORA para que, en un plazo 30 días, le acredite la finalización de las obras y/o la constitución de los seguros exigibles, dentro del plazo establecido en el apartado a) anterior. Si transcurrido dicho plazo no lo hubiera acreditado la PARTE DEUDORA, automáticamente perderá el derecho al plazo de devolución.



## **PACTO SEXTO CUATER. Declaraciones.**

La PARTE DEUDORA y, en su caso, el FIADOR, declaran:

Que ni él/ellos, ni cualquier otra persona actuando en su nombre (administrador, directivo, empleado o agente), es una persona física o jurídica (en adelante, "Persona/s") o está participada o controlada por Personas, que:

- (i) están sujetas a sanciones impuestas por las Naciones Unidas, Unión Europea, el Reino de España, la Office of Financial Sanctions Implementation (OFSI) of Her Majesty's Treasury (HMT) del Reino Unido y/o el U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control (OFAC) (en adelante, "Sanciones"),
- (ii) está participada o controlada por una Persona sujeta a Sanciones
- (iii) está actuando directa o indirectamente para o en representación de una Persona sujeta a Sanciones.
- (iv) Está constituida, localizada o con sede operativa o residente en un país o territorio, o cuyo gobierno esté sujeto a Sanciones.
- (v) No mantiene relaciones de negocio o realiza operaciones con clientes de países, territorios o jurisdicciones de riesgo, o que supongan transferencia de fondos de o hacia tales países, territorios o jurisdicciones sujetos a Sanciones.
- (vi) No destinará, directa o indirectamente, los fondos originados bajo el presente contrato, o de cualquier otro modo pondrá a disposición dichos fondos a cualquier filial o Persona con el fin de financiar cualquier actividad o negocio (a) de o con una Persona sujeta a Sanciones, (b) en cualquier territorio o país que, al tiempo de utilizar los fondos o el producto contratado esté, o su gobierno, sujeto a Sanciones, o (c) que de cualquier otro modo conlleve el incumplimiento de Sanciones por cualquier Persona.
- (vii) Reconoce y acepta el derecho de CaixaBank a poner fin de forma anticipada el presente contrato de forma inmediata, siempre que las circunstancias manifestadas por la PARTE DEUDORA, o en su caso el FIADOR, en este apartado varíen o se vean alteradas en cualquier forma, y/o CaixaBank no pueda garantizar la aplicación de la política de sanciones, el cumplimiento de la normativa aplicable, o incluso el cumplimiento de aquellos requisitos recomendados por los distintos organismos nacionales o internacionales a los que CaixaBank haya decidido vincularse con estas finalidades, en especial si procede, al tiempo de cualquier disposición o petición.

## **CLÁUSULAS GENERALES**

### **PACTO SÉPTIMO. Domicilio de Pago y Depósito Asociado.**

Domicilio de Pago. El pago de las cuotas, comisiones y gastos y de cualquier otra obligación de carácter pecuniario que para la PARTE DEUDORA se derive de este contrato, se efectuará a través del depósito de dinero asociado abierto en cualquiera de las oficinas de CaixaBank que la PARTE DEUDORA indique y del que resulte ser titular única o cotitular indistinta o solidaria. El pago se efectuará sin necesidad de previo requerimiento mediante cargo en dicho depósito.

Depósito Asociado. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la PARTE DEUDORA se obliga a mantener operativo hasta el vencimiento de este contrato un depósito a la vista abierto en CaixaBank. Las comisiones y gastos derivados de la apertura y mantenimiento de este depósito serán los que se indiquen en su contrato de apertura.

### **PACTO SÉPTIMO BIS. Compensación.**

Esta cláusula es esencial y contiene carga económica. Las deudas que la PARTE DEUDORA genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse

con derechos de crédito que la PARTE DEUDORA mantenga en CaixaBank o con valores depositados.

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

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

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

**[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]**  
**PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca.**

Esta cláusula tiene contenido esencial y consecuencias económico patrimoniales para La PARTE DEUDORA. Llegado el caso, la ejecución de la garantía hipotecaria puede no resultar suficiente para saldar la deuda de la PARTE DEUDORA.

En garantía del pago a CaixaBank: a) del capital o suma total prestada, según la distribución de responsabilidad por capital que resulta del cuadro incorporado y protocolizado con esta escritura como ANEXO NUMERO DOS, de la que forma parte; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de sus intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido, hasta el máximo establecido en el Pacto de Intereses de Demora, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura, y d) de la cantidad para costas pactada también en el ANEXO NÚMERO DOS, incorporado y protocolizado con esta escritura, la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada **[O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO: "** sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes **"]**, constituye hipoteca a favor de CaixaBank, que acepta, sobre las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura.

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

A partir del momento en que se produzca, en su caso, la subrogación en alguno de los préstamos indicados en el Pacto Primero con motivo de la adquisición de la finca hipotecada para su destino a vivienda habitual, en caso de ejecución de la vivienda habitual, las costas exigibles al deudor no podrán superar el cinco por ciento de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

**[SI NO Parte deudora persona jurídica]**  
**[SI Responsabilidad Hipotecaria]**  
**PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca**

Esta cláusula tiene contenido esencial y consecuencias económico patrimoniales para la PARTE DEUDORA. Llegado el caso, la ejecución de la garantía hipotecaria puede no resultar suficiente para saldar la deuda de la PARTE DEUDORA.

En garantía del pago a CaixaBank: del capital prestado; la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada **[O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO: ' sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes ']** , constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre las fincas anteriormente descritas **[EN EL SUPUESTO DE QUE LAS FINCAS HIPOTECADAS SEAN PROPIEDAD DE PERSONA DISTINTA DE LA PARTE DEUDORA, LA FÓRMULA A UTILIZAR DESPUÉS DE LA EXPRESIÓN ' del capital prestado', SERÁ LA SIGUIENTE: ' ... [NOMBRE DEL GARANTE HIPOTECANTE] .., sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la PARTE DEUDORA [O, 'sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de los integrantes de la PARTE DEUDORA ']** , constituye hipoteca a favor de CaixaBank, que acepta, sobre las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura ' ] .

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

**[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]**  
**[SI Parte deudora persona jurídica]**  
**PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca**

Esta cláusula tiene contenido esencial y consecuencias económico patrimoniales para La PARTE DEUDORA. Llegado el caso, la ejecución de la garantía hipotecaria puede no resultar suficiente para saldar la deuda de la PARTE DEUDORA.

En garantía del pago a CaixaBank: a) del capital prestado; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses, a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas; c) del pago de sus intereses de demora por el plazo de dieciocho meses, a razón del tipo convenido, hasta el máximo establecido en el Pacto de Intereses de Demora, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo podrá ser superior al que represente en cada momento el resultado de sumar TRES (3) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura y d) de la cantidad de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros) para costas y gastos, la PARTE DEUDORA, sin perjuicio de su responsabilidad personal ilimitada **[O, SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO: ' sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de sus integrantes ']** , constituye hipoteca a favor de CaixaBank sobre las fincas anteriormente descritas **[EN EL SUPUESTO DE QUE LAS FINCAS HIPOTECADAS SEAN PROPIEDAD DE PERSONA DISTINTA DE LA PARTE DEUDORA, LA FÓRMULA A UTILIZAR DESPUÉS DE LA EXPRESIÓN ' ..... para costas y gastos' , SERÁ LA SIGUIENTE: ' ... [NOMBRE DEL GARANTE HIPOTECANTE] .., sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la PARTE DEUDORA [O, 'sin perjuicio de la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de los integrantes de la PARTE DEUDORA ']** , constituye hipoteca a favor de CaixaBank, que acepta, sobre las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura ' ] .

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

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

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

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

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

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

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

#### **PACTO DÉCIMO. Acción Judicial.**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

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

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

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

1.- Tasan las fincas hipotecadas, a los efectos de subasta, en su valor actual (coste de reemplazamiento o de reposición) que se ha hecho constar para cada una de ellas en el certificado de tasación que se incorpora como ANEXO NÚMERO UNO de esta escritura.

Sin perjuicio de ello, los comparecientes pactan expresamente en este instrumento que el tipo de subasta a aplicar a la finca hipotecada a partir del momento en que se produzca la terminación de la obra -entendiéndose que esta se produce cuando se otorgue el correspondiente Certificado Final de Obra por el arquitecto-director de la obra- será el que

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

2.- Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el domicilio designado en la intervención de esta escritura para la PARTE DEUDORA. No obstante, una vez finalizada la obra de construcción de las fincas hipotecadas, el domicilio a estos efectos será el de cada una de las fincas hipotecadas en garantía del préstamo respectivo.

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

### **PACTO ÚNDECIMO. Venta extrajudicial del bien hipotecado**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial

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

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

**[Si Parte deudora persona jurídica]**

### **PACTO ÚNDECIMO. Venta extrajudicial del bien hipotecado**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial

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

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

#### **PACTO DUODÉCIMO. Reclamación del préstamo inicial antes de su división en tantos préstamos como fincas hipotecadas.**

En el supuesto de reclamación del préstamo inicial, por cualquiera de las vías previstas en los dos pactos inmediatamente precedentes, antes de que se produzca su división en los préstamos individualizados previstos en el párrafo segundo del "PACTO PRIMERO. Capital del préstamo", la cantidad que resulte de restar del préstamo inicial el saldo de la cuenta especial existente en el momento de la reclamación se distribuirá, a efectos de responsabilidad hipotecaria, entre cada una de las fincas hipotecadas de conformidad con lo que resulte de la aplicación de las fórmulas aritméticas previstas a tales efectos, bajo el número 5, en el ANEXO NÚMERO TRES, incorporado y protocolizado con esta escritura, de la que forma parte.

La parte del préstamo así atribuida a cada una de las fincas no superará, en ningún caso, el límite de responsabilidad hipotecaria de cada finca, en concepto de capital, previsto en el cuadro incorporado en el ANEXO NÚMERO DOS, protocolizado con esta escritura.

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

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

Si la PARTE DEUDORA no cumple con su obligación principal, que es abonar las cantidades a las que está obligado por este préstamo en los plazos pactados, CAIXABANK podrá iniciar una acción hipotecaria contra el inmueble dado en garantía. En caso de impago de la PARTE DEUDORA, caben básicamente dos opciones para CAIXABANK: a) La reclamación únicamente por cuotas impagadas, que es la que se regula en este apartado y b) el vencimiento anticipado, que se regula en el artículo 24 de la Ley de

Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis con la pérdida del beneficio de plazo, el vencimiento anticipado del contrato, la obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado y la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía.

#### **[SI Parte deudora persona jurídica]**

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

- a. CaixaBank limitará su reclamación a la cantidad concreta impagada de capital y/o intereses no abonados por la PARTE DEUDORA en el plazo pactado, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la compensación por costes de cobro ante un impago, de conformidad con lo dispuesto en el art. 693.1 LEC.
- b. Para ello, CAIXABANK deberá requerir primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.
- c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar dicha la acción hipotecaria limitada al capital y los intereses vencidos posterior será, como mínimo, (3) tres plazos mensuales impagados o un número de cuotas o cantidad tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.
- d. CaixaBank podrá iniciar tal acción hipotecaria bien por vía judicial bien por venta extrajudicial (ante Notario) y limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la compensación por costes de cobro ante un impago. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital y/o intereses producidos durante el proceso judicial o extrajudicial (ante Notario) conforme a lo previsto legalmente.
- e. Para pagar la deuda que genere el impago de la PARTE DEUDORA puede acabar siendo necesario subastar o transmitir forzosamente a terceros el bien hipotecado; en tal caso PARTE DEUDORA perdería la titularidad.
- f. Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceros quedaren por vencer otros plazos del préstamo, se llevará a cabo la venta y se transmitirá la finca al adquirente o comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.
- g. El planteamiento de una acción hipotecaria por cuotas impagadas en ningún caso excluye que CaixaBank pueda desistir de esta opción en un momento determinado e iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado en el momento en que el incumplimiento de la obligación esencial de pago reúna las características reguladas en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o en el Pacto Sexto Bis.

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

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

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

impagados o un número de cuotas o cantidad tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.

d. CaixaBank podrá iniciar tal acción hipotecaria bien por vía judicial bien por venta extrajudicial (ante Notario) y limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital durante el proceso judicial o extrajudicial (ante Notario) conforme a lo previsto legalmente.

e. Para pagar la deuda que genere el impago de la PARTE DEUDORA puede acabar siendo necesario subastar o transmitir forzosamente a terceros el bien hipotecado; en tal caso PARTE DEUDORA perdería la titularidad.

f. Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceros quedaren por vencer otros plazos del préstamo, se llevará a cabo la venta y se transmitirá la finca al adquirente o comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

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

### **PACTO DECIMOTERCERO. Otras garantías.**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

La PARTE DEUDORA -en caso que resulte disminuida su solvencia por cualquier causa- o quien se subroga en las obligaciones de aquélla derivadas del préstamo -si su solvencia fuere inferior a la de la PARTE DEUDORA-, quedan obligadas a aportar garantías reales o personales constituidas por aquéllas o por un tercero, por vía de superposición de garantía unilateral o bilateral, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

La PARTE DEUDORA estará disminuyendo su solvencia y poniendo en grave riesgo la garantía hipotecaria si no tiene seguro de daños contratado o en vigor, de los descritos en el PACTO DECIMOCUARTO.

### **PACTO DECIMOCUARTO. Seguro de la finca hipotecada.**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico.

Sin perjuicio del seguro de "Daños a la obra" y del "Seguro Decenal" y demás seguros obligatorios por Ley, una vez finalizada la construcción, la PARTE DEUDORA y los adquirentes subrogados o, en su caso, el hipotecante no deudor, se obliga a tener la/s finca/s que se hipoteca/n asegurada/s contra daños causados por incendio, explosión, tormenta y elementos naturales distintos de la tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia de este contrato. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación de la/s finca/s, excluido el valor del suelo. En las condiciones de la póliza de seguro, deberá hacerse mención expresa a que la/s finca/s se encuentra/n hipotecada/s y que CaixaBank es su acreedor hipotecario incluyéndose, asimismo la obligación del asegurador de notificar a CaixaBank la falta de pago de la prima y cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

El no disponer de un contrato de seguro de daños contratado o en vigor, constituye un incumplimiento grave y de una obligación esencial por parte de la PARTE DEUDORA.



### **PACTO DECIMOQUINTO. Otras obligaciones de la PARTE DEUDORA.**

1. La PARTE DEUDORA, o cada una de las personas que la integren, y los fiadores, si los hubiere, se obligan a facilitar a CaixaBank la información o documentación que ésta les solicite sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable, en un plazo máximo de quince días y, en particular, a justificar documentalmente que se hallan al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores. Asimismo, las personas jurídicas, se obligan dentro del mismo plazo a facilitar la relación de socios o accionistas, con expresión del porcentaje de sus respectivas participaciones.

2. Asimismo, la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (el PROMOTOR), se obliga en este acto a entregar a los adquirentes de las fincas hipotecadas que pretendan subrogarse, la información personalizada relativa al servicio ofrecido por CaixaBank. Al objeto de facilitar el cumplimiento de dicha obligación de la PARTE DEUDORA (PROMOTOR), CaixaBank le facilita en este acto la correspondiente ficha informativa que se incorpora a la presente escritura como ANEXO NÚMERO CUATRO.

3. Asimismo en caso que con ocasión de la transmisión de una de las fincas resultantes hipotecadas, la aquí PARTE DEUDORA haya pactado con el/la comprador/a la subrogación de éste/a en la obligación personal de un préstamo sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, deberá comunicarlo a CaixaBank con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista, al objeto de que ésta pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de obligaciones en dicha Ley y su desarrollo reglamentario. Dicha comunicación deberá en cualquier caso cumplir asimismo con lo convenido en la cláusula siguiente de Tratamiento de Datos Personales de esta misma escritura.

### **PACTO DECIMOSEXTO. Transmisión de las fincas y subrogación en la deuda personal hipotecaria por los adquirentes.**

LA PARTE DEUDORA no quedará liberada de sus obligaciones respecto de CaixaBank sino una vez cumplidos los compromisos por la misma adquiridos en la presente escritura, o en su caso y una vez finalizada la construcción de las fincas descritas en el Antecedente Primero de esta escritura, por subrogación en los préstamos que las gravan.

En cualquier caso la subrogación del adquirente en el préstamo que grave la finca adquirida supondrá la terminación del periodo de carencia que, en su caso, estuviere vigente y el inicio del periodo de amortización.

#### Condiciones a la subrogación

Serán requisitos previos para que CaixaBank pueda aceptar, en su caso, la subrogación a favor de éstos los siguientes:

1º. Que la edificación se encuentre totalmente terminada, así como conste dicha terminación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

2º. Que se haya otorgado e inscrito en el Registro de la Propiedad el documento por el que se confirma, o en su caso se actualiza, el valor de tasación a efectos de subasta en hipótesis de obra terminada de las fincas hipotecadas, de conformidad con lo dispuesto en el pacto DECIMO de esta escritura.

3º. Que se hayan obtenido las autorizaciones administrativas que prevea la legislación aplicable, acreditativas de que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, o en su caso, la certificación de su innecesariedad, emitida por la Administración competente.

Asimismo los terceros interesados en adquirir las fincas en que se divide la edificación cuya construcción se financia, deberán solicitar debidamente a CaixaBank la autorización para subrogarse, tras la entrega de la documentación que ésta le requiera.

En el supuesto que dicha solicitud de subrogación fuera aceptada, además de la información previa que CaixaBank, en su caso, haya de facilitar, se entregará a la PARTE SUBROGADA para su incorporación a la escritura de subrogación, de un documento en el que quedarán especificadas las condiciones contractuales aplicables al préstamo en el que se subrogue, especificando de forma concreta si el préstamo queda sujeto al régimen de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Asimismo y para considerarse formalizada y aceptada la subrogación a favor del tercero adquirente, deberá otorgarse la correspondiente escritura de compraventa con subrogación en la que, con la comparecencia de CaixaBank a los meros efectos de manifestar su conformidad y aceptación a la subrogación, consten, como mínimo, los siguientes pactos:

(1) que el capital del préstamo aún no amortizado se descuenta del total precio de la transmisión, (2) que el adquirente asume la deuda personal dimanante del préstamo hipotecario que grava la finca, acepta el contenido de la presente escritura, copia de la cual manifieste obrar en su poder, y se obliga al cumplimiento de todos sus pactos y condiciones, (3) que conste protocolizada en dicha escritura la Ficha de información al subrogado que haya sido librada al efecto por CaixaBank, en la que consten las condiciones aplicables, y (4) se autorice de forma expresa por los otorgantes de dicha escritura, para que CaixaBank pueda obtener una copia auténtica de la misma a efectos ejecutivos.

#### **PACTO DECIMOSEPTIMO.- Cesión de la información.**

La PARTE DEUDORA y, en su caso, los FIADORES y/o los HIPOTECANTES NO DEUDORES autorizan a CaixaBank para que pueda ceder información sobre la presente operación (por ejemplo, cuota a abonar, intereses, interés de demora, capital amortizado, capital pendiente de amortizar, plazo del préstamo, plazo pendiente) en caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, a favor de nuevos titulares.

#### **PACTO DECIMOCTAVO.- Enervación.**

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

Por así consentirlo CaixaBank, en beneficio de la PARTE DEUDORA SUBROGADA que ostente la condición legal de consumidor y con independencia de si el bien hipotecado fuere o no la vivienda habitual, en caso de ejecución hipotecaria, judicial o extrajudicial, con reclamación de la totalidad de la deuda, por resolución o vencimiento anticipado, la parte deudora subrogada, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá enervar la ejecución mediante la consignación del importe al que, en esa fecha, ascendería la deuda vencida, por todos los conceptos, si no hubiese mediado dicha resolución o vencimiento anticipado, más las costas judiciales a cuyo pago fuere condenada, calculadas sobre dicha cantidad, o, para el caso de ejecución extrajudicial, con pago de los honorarios notariales y gastos que legalmente le correspondieren. El deudor subrogado podrá ejercitar esta facultad en una o más ocasiones, sin necesidad de que trascurra un plazo mínimo entre enervaciones y sin perjuicio de cualesquiera derechos que legalmente pudiesen corresponderle.

#### **PACTO DECIMONOVENO.- Tratamiento de datos personales.**

Los datos de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas firmantes en representación de aquéllas serán tratados con la finalidad de gestionar el presente contrato, así como, en su caso, para cumplir con las obligaciones normativas impuestas a las Partes, durante la vigencia del mismo. Una vez finalizada la vigencia, los datos serán conservados (tal como indica la normativa), a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones, durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas del presente Acuerdo.

El titular de los datos puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición, de acuerdo con la normativa de aplicación:

- Respecto a CaixaBank: en el APARTADO POSTAL 209 – 46080 VALENCIA.
- Respecto a la PARTE DEUDORA (PROMOTOR): \_\_\_\_\_ **LO FACILITARÁ LA OFICINA.**

Asimismo, podrán dirigir aquellas reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

Finalmente, los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos, son:

- Respecto a CAIXABANK: [www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos](http://www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos).
- **(EN SU CASO):** Respecto a la PARTE DEUDORA (PROMOTOR): \_\_\_\_\_ **EN SU CASO LO FACILITARÁ LA OFICINA.**

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

Para el supuesto de que la PARTE DEUDORA otorgante de esta escritura (el PROMOTOR) comunique a CaixaBank los datos personales de los compradores de las fincas de la promoción que es objeto de financiación mediante la presente operación crediticia, dicha PARTE DEUDORA manifiesta y garantiza a CaixaBank:

\* Que ha obtenido u obtendrá de forma previa a la comunicación de dichos datos a CaixaBank, el consentimiento expreso e inequívoco de los compradores para dicha comunicación, con la finalidad de tratarlos y contactarle telefónicamente o por correo electrónico a los efectos de informarle de las posibilidades de financiación para la adquisición de la vivienda. Dicho consentimiento lo obtendrá mediante la cumplimentación y firma del formulario que se incorpora a esta Escritura como ANEXO NÚMERO CINCO, o incorporación de su contenido en el clausulado del correspondiente contrato de compra-venta.

\* Que permitirá a CaixaBank el conocimiento directo de la efectiva suscripción de los formularios antes expresados mediante la exhibición de cuantos originales o entrega de fotocopias del mismo le solicite.

\* Que mantendrá indemne a CaixaBank facultándola para repercutirle el monto de todo tipo de indemnizaciones, sanciones y gastos derivados de reclamaciones de las personas afectadas, o promovidas de oficio por la autoridad competente, por negligencia y/o falta de confidencialidad, uso, tratamiento, comunicación indebidos o cualquier otra infracción de las normas de protección de los datos personales, siempre que le sea imputable.

### **PACTO VIGÉSIMO. Convenios concursales.**

La adhesión o el voto favorable de CaixaBank a un convenio concursal del deudor principal o, en su caso, de cualquiera de sus integrantes, de algún fiador, o de quienes hubiesen

constituido derechos reales de garantía, cualquiera que fuese el contenido de tal convenio, incluso si implicase quitas y/o esperas hasta el máximo legal, no obstará en modo alguno a la plena e inalterada subsistencia de los derechos de aquélla frente a los obligados o garantes no concursados, los cuales consienten expresamente dicha adhesión o voto favorable y no podrán invocar ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de CaixaBank.

### **PACTO VIGÉSIMOPRIMERO.- Comunicaciones a la PARTE DEUDORA**

Esta cláusula **tiene contenido esencial**.

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

1. LA DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO facilitada por la PARTE DEUDORA. Este canal de comunicación se utilizará para la remisión de comunicados, incluidos los que, en su caso, deban ser fehacientes (burofaxes electrónicos). Así, **a través de la dirección de correo electrónico de la PARTE DEUDORA, CaixaBank podrá remitir requerimientos de pago, notificar el vencimiento anticipado de la operación u otras notificaciones que deban remitirse por conducto fehaciente de acuerdo con la ley.** Para lograr fehaciencia, el envío deberá permitir probar conforme a la normativa aplicable, la autenticidad, integridad y recepción del correo electrónico ante terceros, como los tribunales de justicia, el Banco de España u otras autoridades y administraciones competentes.

Así mismo, la dirección de correo electrónico será utilizada por el Notario autorizante de la operación, por el Registrador de la Propiedad encargado de la inscripción de la hipoteca para la remisión de comunicados relacionados con la autorización e inscripción de la operación hipotecaria y, en su caso, además, por el Juzgado a efectos de notificaciones en los términos previstos en el Pacto Décimo.

Se subraya a la PARTE DEUDORA, que **el correo electrónico es un canal de notificaciones de extraordinaria relevancia que debe mantenerse siempre actualizado** tanto a CaixaBank como al Registro de la Propiedad.

2. EL TELEFONO MOVIL CON NUM **LO FACILITARÁ LA OFICINA** a través de servicios de mensajería instantánea, como SMS o la aplicación PUSH de CaixaBank que la PARTE DEUDORA tenga instalada en su dispositivo, CaixaBank podrá remitir, entre otros, comunicados que tengan carácter urgente, o destinados a reforzar comunicados remitidos por otros canales, ya sea para destacar su relevancia o para asegurar su recepción. **El cambio de número de móvil deberá comunicarse a CaixaBank.**

3. EL SERVICIO DE BANCA ELECTRONICA DE CAIXABANK, a través del repositorio de comunicados del servicio de banca electrónica "CaixaBank Now", CaixaBank podrá remitir cualquier comunicado relacionado con esta operación, si la PARTE DEUDORA tiene contratado este servicio. En particular, se remitirán comunicados recurrentes como las liquidaciones periódicas.

4. LA DIRECCIÓN DE CORREO POSTAL señalada a tal efecto por la PARTE DEUDORA, será complementaria a cualquiera de los otros canales como canal de comunicación o, en su caso, supletoria si la PARTE DEUDORA no dispone de ellos.

### **PACTO VIGÉSIMOSEGUNDO.- Resolución de conflictos.**

CaixaBank manifiesta expresamente su voluntad en contra a someterse a un Convenio arbitral para la resolución de conflictos mediante el arbitraje de consumo.

## **PACTO VEGESIMOTERCERO.- Ley, jurisdicción aplicable y reclamaciones**

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

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

Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 -Valencia

Por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com)

el formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es) en cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público.

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

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

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

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

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

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

***[EN LOS SUPUESTOS EN QUE SE DESEE ESTABLECER AFIANZAMIENTO SOLIDARIO DEBERÁ CONSIGNARSE EL SIGUIENTE PACTO. EN CASO CONTRARIO DEBERÁ ELIMINARSE:***

**PACTO VIGÉSIMOCUARTO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.**

**CONTRATO DE FIANZA.-** El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, compensación por costes de cobro ante un impago).

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

***[EN LOS CASOS EN QUE SE DESEE LIMITAR LA EFICACIA DEL AFIANZAMIENTO, DEBERÁ AÑADIRSE : "El presente afianzamiento dejará de surtir efecto en el momento en que el saldo de la total deuda pendiente de pago derivada del presente contrato no exceda de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros)"]***

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

En este sentido, para el caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones afianzadas en el párrafo precedente el/los fiador/es solidario/s autoriza/n irrevocablemente a CaixaBank para compensar las obligaciones vencidas, ordinaria o anticipadamente, y no satisfechas, derivadas de este contrato con los derechos de crédito que ostentase/n frente a

la misma por causa de la titularidad -individual, entre sí o junto con terceros- de cualquier depósito en efectivo, a la vista o a plazo. En caso de cotitularidad indistinta o solidaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1143 del Código Civil, la compensación podrá alcanzar a la totalidad del depósito.

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

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

### **SOLICITUD DE EXENCIONES**

#### ***INCLUIR EN EL SUPUESTO DE OPERACIONES SUJETAS A IVA***

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente préstamo está sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA.), si bien goza de la exención del mismo en virtud del artículo 20.Uno.18.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. ***[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: "*** Asimismo, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, en virtud del artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ". ***POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARA DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]***

#### ***INCLUIR EN EL SUPUESTO DE OPERACIONES SUJETAS A IGIC (CANARIAS)***

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente crédito está sujeto al Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), si bien goza de la exención del mismo en virtud del artículo 50.Uno.18.c) de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de Canarias, de medidas administrativas y fiscales y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. ***[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: "*** Asimismo, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, en virtud del artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ". ***POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARA DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]***

#### ***INCLUIR EN EL SUPUESTO DE OPERACIONES SUJETAS A IPSI (CEUTA Y MELILLA)***

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente crédito está sujeto al Impuesto sobre la Producción, los servicios y la importación (IPSI.), si bien goza de la exención del mismo en virtud del artículo 20.Uno.18.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, por remisión del artículo 14 de la Ley 8/1991, de 25 de marzo, por la que se aprueba el Arbitrio sobre la producción y la importación en las ciudades de Ceuta y Melilla y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de

Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. **[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: " Asimismo, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, en virtud del artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ". POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARA DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

Cada uno de los otorgantes del presente documento autoriza y en lo menester otorga mandato expreso a \_\_\_\_\_, con N.I.F. \_\_\_\_\_ y domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, para que, en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse o se formalicen necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, así como efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les correspondan en relación con los actos que se contienen en las referidas escrituras, en orden a comunicar a la administración los datos necesarios para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, y otros de contenido informativo, encaminados a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver, quedando igualmente facultado dicho autorizado/mandatario para interponer cuantos recursos sean convenientes o dirigir comunicaciones a la administración en orden a proteger los derechos de los otorgantes, así como a recibir de aquella cuantas comunicaciones y notificaciones sean necesarias dirigidas a los mismos.

La mencionada representación se extiende también a la presentación de tal/es escritura/s ante los registros públicos pertinentes en orden a su inscripción.

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

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

Valores del TAE y del Coste Total del Préstamo

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

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

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



Costes de la operación incluidos

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

Costes financieros: Intereses,

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

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

Normativa aplicable

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

B) El incumplimiento de las obligaciones de pago y otros compromisos vinculados al préstamo, aparte de las consecuencias que se deriven en su caso de los pactos de esta escritura (generación de intereses de demora, devengo de compensación por costes de cobro ante un impago, posibilidad de CaixaBank de resolver anticipadamente el contrato...etc) puede conllevar asimismo graves consecuencias para el patrimonio de la parte deudora como la ejecución de la hipoteca o el embargo de otros bienes de propiedad de la parte deudora así como la inclusión de los datos de ésta en ficheros de morosidad.

**PRESENTACIÓN E INSCRIPCIÓN TELEMÁTICA.**- Los comparecientes me requieren para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005 y en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, remita copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad competente. A estos efectos, se considera como presentante de la escritura, por designación de los comparecientes, al mandatario antes indicado. Sin perjuicio del derecho que asiste a la Entidad Acreedora de solicitar, en cualquier momento, la expedición de copia auténtica autorizada y con los efectos que legalmente le son reconocidos, en este acto, CAIXABANK únicamente solicita la expedición de una copia auténtica electrónica y de una copia simple.

**ANEXO NÚMERO UNO**

**CERTIFICADO DE TASACIÓN**

## ANEXO NÚMERO DOS

***[DEBERÁ COPIARSE EL CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD ENTRE LAS FINCAS HIPOTECADAS. A TALES EFECTOS, SE EXPRESARAN, EN RELACIÓN A CADA FINCA: NÚMERO DE DEPARTAMENTO, DENOMINACIÓN Y FINCA REGISTRAL, CAPITAL DEL PRÉSTAMO, COSTAS E IMPORTE, INDICADO A EFECTOS ORIENTATIVOS DE CONFORMIDAD CON EL "PACTO SEGUNDO", DE LAS PRIMERAS CUOTAS MIXTAS DE AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES, CORRESPONDIENTES ASIMISMO AL TIPO DE INTERÉS INICIAL. A CONTINUACIÓN DEL CUADRO, SE INSERTARA EL PACTO SIGUIENTE:]***

Cada una de las fincas relacionadas en el anterior cuadro de distribución de responsabilidad asegurará hipotecariamente el capital y las costas que en él se indican y, además, los intereses ordinarios y de demora, hasta el límite establecido en el "PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca" de la escritura, que resulten de la aplicación de los tipos estipulados.

## ANEXO NÚMERO TRES

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

\* \* \* \* \*

### Fórmula aritmética número 1

FÓRMULA ARITMÉTICA DE CÁLCULO DEL IMPORTE ABSOLUTO DE LOS INTERESES DEVENGADOS Y LIQUIDABLES DÍA A DÍA, MENCIONADA EN EL "PACTO TERCERO" DE ESTA ESCRITURA:

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

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

\* \* \* \* \*

### Fórmula aritmética número 2 (canon francés)

FÓRMULA ARITMÉTICA DE DESARROLLO DEL CUADRO DE AMORTIZACIÓN, CON CUOTA CONSTANTE, A QUE SE REFIERE EL "PACTO SEGUNDO" DE ESTA ESCRITURA:

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

siendo "a k" 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 periodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año y "n", el número de periodos de liquidación (de pago de amortización de capital e intereses) pendientes.

### Fórmula aritmética número 3

FÓRMULA ARITMÉTICA DE CÁLCULO DEL IMPORTE ABSOLUTO DE LOS INTERESES DE CADA PERIODO DE PAGO, TANTO DURANTE EL TIEMPO DE CARENCIA DE AMORTIZACIÓN COMO DURANTE EL DE DEVOLUCIÓN DEL CAPITAL, A QUE HACE REFERENCIA EL "PACTO TERCERO" DE ESTA ESCRITURA:

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

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

\* \* \* \* \*

### Fórmula aritmética número 4

FÓRMULA ARITMÉTICA DE CÁLCULO DEL IMPORTE ABSOLUTO DE LOS INTERESES DE DEMORA DEVENGADOS Y LIQUIDABLES DÍA A DÍA, MENCIONADA EN "PACTO SEXTO" DE ESTA ESCRITURA:

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

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

\* \* \* \* \*

#### Fórmula aritmética número 4 bis

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

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

\* \* \* \* \*

#### Fórmulas aritméticas señaladas con el número 5

FÓRMULAS ARITMÉTICAS, MENCIONADAS EN EL "PACTO DUODÉCIMO", DE DISTRIBUCIÓN ENTRE CADA UNA DE LAS FINCAS HIPOTECADAS, A EFECTOS DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA, DE LA CANTIDAD QUE RESULTE DE RESTAR DEL PRÉSTAMO INICIAL EL SALDO DE LA CUENTA ESPECIAL EXISTENTE EN EL MOMENTO DE LA RECLAMACIÓN

Para la aplicación de las fórmulas descritas en este apartado, se tomarán los siguientes valores de referencia:

**TAi** = Valor de tasación de cada una de las fincas que resulte de la última valoración de obra llevada a cabo por la sociedad de tasación durante la construcción de las fincas hipotecadas.

**TFi** = Valor de tasación de cada una de las fincas en hipótesis de obra acabada

**PCONST** = Importe del capital del préstamo destinado a la construcción.

**PCONSTi** = Importe del préstamo destinado a la construcción correspondiente a cada una de las fincas

**DISP** = Importe que resulte de restar del capital del préstamo el saldo de la cuenta especial existente en el momento de la reclamación

**Ai** , respecto de cada finca, =  $(TAi / TFi) * PCONSTi$

Determinados los valores anteriores, se procederá a la obtención del valor de referencia "A", de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$A = \sum A_i$$

Obtenido el valor de referencia "A", y en función de si este es mayor o igual que DISP o menor que DISP, se determinará la fórmula de obtención del importe del débito reclamado correspondiente a cada finca a efectos de responsabilidad hipotecaria (DISPi) de acuerdo con lo siguiente:

Si  $A \geq DISP$ :

$$DISP_i = (A_i / A) * DISP$$

Si  $A < DISP$ :

$$DISP_i = A_i + [(PCONST_i - A_i) / (PCONST - A)] * (DISP - A)$$

## **ANEXO NÚMERO CUATRO**

*Incorporar ficha de información a la Parte Deudora Subrogada + Anexos*

## ANEXO NÚMERO CINCO

D....., mayor de edad, con domicilio en ....., NIF....., con nº de teléfono..... y correo electrónico ....., comprador de la vivienda sita en ..... de ..... (en adelante, "la Vivienda"), mediante la suscripción del presente documento CONSIENTE Y AUTORIZA expresamente a **[DENOMINACION SOCIAL O NOMBRE DEL PROMOTOR CEDENTE DE LOS DATOS]** para que comunique a CaixaBank, S.A, con NIF A08663619, sus datos de contacto, con la finalidad de que esta última los trate con el objeto de contactarle, telefónicamente o por correo electrónico, a los efectos de informarle de las posibilidades de financiación para la adquisición de la Vivienda. Este consentimiento será revocable en cualquier momento, sin efectos retroactivos.

Si usted lo consiente mediante la firma del presente documento, CaixaBank (con NIF A-08663619, y domicilio en c/ Pintor Sorolla, 2-4, Valencia), como responsable del tratamiento, tratará sus datos únicamente para finalidad indicada y mientras usted no se oponga al consentimiento otorgado, siendo sus datos conservados a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. Puede contactar con el Delegado de Protección de datos de CaixaBank a través de: [www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos](http://www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos).

Asimismo, estos 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 las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales.

El titular de los datos de carácter personal podrá ejercer los derechos en relación a los mismos de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209-46080 VALENCIA o en [www.caixabank.com/ejerciciodederechos](http://www.caixabank.com/ejerciciodederechos).

Asimismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

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

(FIRMA)





