



MODELO 3319

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1256

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO UNA SOLA FINCA ACABADA, CUOTA CONSTANTE, INTERÉS VARIABLE, INDICE DE REVISIÓN EURÍBOR OFICIAL

CLÁUSULAS FINANCIERAS

[SI Marca LCI]

0. PACTO PRELIMINAR

En qué consiste este préstamo hipotecario

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

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

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

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

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

El contrato se divide en cinco partes:

- Primera parte. Regula la entrega de la cantidad prestada (el capital) y las condiciones de precio (intereses) y plazo (duración) en que debe devolverse el capital.
- Segunda parte. Constituye las garantías que cubren el supuesto de que la parte deudora no cumpla su obligación principal de pago. Regula la hipoteca, como garantía real, y la fianza, si hay fiadores solidarios que se comprometen a cubrir las obligaciones de pago de la parte deudora en régimen solidario o de igualdad total con la parte deudora.

- Tercera parte. Aborda las consecuencias de que todas las partes que firman el préstamo incumplan la obligación principal de pago.
- Cuarta parte. Indica los costes de la operación.
- Quinta parte. Comprende cuestiones diversas de tipo operativo y funcional.

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

La modalidad de financiación de este contrato se denomina «préstamo hipotecario».

Este préstamo tiene que devolverse mediante cuotas periódicas que comprenden la devolución del capital prestado y de los intereses. Las garantías reales (hipoteca) y personales que se ofrecen se aplican en caso de impago.

[SI NO Indicador más de un prestatario]

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

1. PACTO PRIMERO. CAPITAL DEL PRÉSTAMO

[SI Marca LCI]

Qué cantidad entregamos en préstamo y dónde se ingresa

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

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

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

[SI Indicador más de un prestatario]

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

1. PACTO PRIMERO. CAPITAL DEL PRÉSTAMO

[SI Marca LCI]

Qué cantidad entregamos en préstamo y dónde se ingresa

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

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

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

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

2. PACTO SEGUNDO. AMORTIZACIÓN

[SI Marca LCI]

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

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

2.1 Vencimiento final y devolución del préstamo

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

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

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

[SI Flexibilidad en Plazos es con Sin Flexibilidad]

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

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

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

2.3 Importe de las cuotas mixtas

Calculamos el importe de las cuotas mixtas aplicando la fórmula aritmética número 2 que indicamos en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

Ese importe **será constante dentro de un mismo período de revisión de intereses**, de acuerdo con lo que indicamos en el apartado 3.2 de «3. Pacto tercero. Intereses ordinarios». **Las cuotas de los distintos períodos de revisión variarán** según las oscilaciones del tipo de interés nominal anual (TIN) aplicable.

El importe de cada una de las cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERÁ AÑADIRSE: mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia]**, será de _____ euros (_____ euros).

[SI Marca LCI]

El importe de las cuotas mixtas dentro de un mismo período de revisión de intereses es constante.

Con cada nuevo período de revisión, las cuotas se actualizan aplicando el tipo de interés nominal anual que corresponda.

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

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

La primera cuota mixta tendrá que pagarse el día _____ (_____), y la última, el día _____ (_____), excepto si indicamos, al final de este apartado, que la fecha de pago de la última cuota mixta no podrá ir más allá del día _____ (_____).

Excepcionalmente, la parte deudora y CaixaBank podremos acordar introducir nuevos períodos de pago solo de intereses, en un número no superior a _____, durante toda la vida del préstamo. Para introducir esos nuevos períodos será necesario que desde CaixaBank demos el consentimiento expreso y por escrito. Es decir, el hecho que la parte deudora nos solicite a nosotros (CaixaBank) la introducción de esos nuevos períodos no supone que se llegue siempre a ese acuerdo.

Introducir los nuevos períodos de pago implica interrumpir el pago de las cuotas mixtas de amortización de capital e intereses y, en su lugar, dar comienzo al pago de las nuevas cuotas de intereses.

Cuando finalice el pago de estas últimas, se continuará con el pago de las cuotas mixtas, que se reducirán en un número igual al de los períodos de interés introducidos. La fecha de vencimiento final del préstamo seguirá siendo la misma, y corresponde a la fecha en que tendrá que pagarse la última cuota mixta que hayamos pactado.

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

2.3 Importe de las cuotas mixtas

El importe de las cuotas mixtas lo calculamos aplicando la fórmula aritmética número 2 que indicamos en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

Ese importe **será constante dentro de un mismo período de revisión de intereses**, de acuerdo con lo que expresamos en el apartado 3.2 de «Pacto tercero. Intereses ordinarios». **Las cuotas de los**

distintos períodos de revisión **variarán** según las oscilaciones del tipo de interés nominal anual (TIN) aplicable.

El importe de cada una de las cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERÁ AÑADIRSE:** mientras no se introduzcan nuevas cuotas de carencia], será de _____ euros (_____ euros).

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

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

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

Excepcionalmente, la parte deudora y CaixaBank podremos acordar introducir nuevos períodos de pago solo de intereses, en número no superior a _____, durante toda la vida del préstamo. Para introducir esos nuevos períodos será necesario que desde CaixaBank demos el consentimiento expreso y por escrito. Es decir, el hecho que la parte deudora nos solicite a nosotros (CaixaBank) la introducción de esos nuevos períodos no supone que se llegue siempre a ese acuerdo.

Introducir los nuevos períodos de pago implica interrumpir el pago de las cuotas mixtas de amortización de capital e intereses y, en su lugar, dar comienzo al pago de las nuevas cuotas de intereses.

Cuando finalice el pago de estas últimas, se continuará con el pago de las cuotas mixtas que hayamos pactado. El plazo del vencimiento final del préstamo se prorrogará en un número de cuotas mixtas igual al de los períodos de interés introducidos. El número de cuotas mixtas inicialmente acordado no se alterará.

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

2.3 Importe de las cuotas mixtas

El importe de las cuotas mixtas lo calculamos aplicando la fórmula aritmética número 2 que indicamos en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

Ese importe **será constante dentro de un mismo período de revisión de intereses**, de acuerdo con lo que expresamos en el apartado 3.2 de «3. Pacto tercero. Intereses ordinarios». **Las cuotas de los distintos períodos** de revisión **variarán** según las oscilaciones del tipo de interés nominal anual (TIN) aplicable.

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

[SI Marca LCI]

2.4 Amortización anticipada

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

Cobramos una comisión por ese reembolso o «**amortización anticipada**». La comisión por amortización anticipada, así como el cálculo de la pérdida financiera que puede sufrir el banco por esa

amortización están regulados legalmente. Indicamos a continuación cómo calculamos esa comisión y la pérdida financiera:

- Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, tendrá que pagar una compensación o comisión a favor del prestamista (el banco) cuando la realice. Esa compensación no podrá superar el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de acuerdo con la forma de cálculo que prevemos más abajo en este apartado, con el límite del _____ por ciento del capital que se reembolse anticipadamente.
- La pérdida financiera la calculamos 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 lo calculamos como la suma de dos valores: (a) el valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés; y (b) el valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión, si no se hubiera producido la amortización anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

Para calcular el valor de mercado de los préstamos hipotecarios, consideraremos índices o tipos de interés de referencia los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años. Estos tipos los publicará el Banco de España y les añadiremos un diferencial. Ese diferencial lo fijaremos como la diferencia existente, en el momento de contratar la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

Aplicaremos alguno de los anteriores tipos de interés de referencia que más se aproxime al plazo del préstamo que quede desde la amortización anticipada hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial es el **LO FACILITARÁ LA OFICINA** [indicar el diferencial [que se detalla en la FEIN](#)].

Amortizar total o parcialmente el préstamo durante los 5 primeros años implica tener que pagar una comisión por pérdida financiera.

Calcularemos esa comisión proporcionalmente al capital reembolsado.

Si la parte deudora **amortiza parcial o totalmente el préstamo**, tiene derecho a una reducción del coste total del préstamo, que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción.

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

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

Se entenderá por seguro accesorio aquel que haya sido ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

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

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

3. PACTO TERCERO. INTERESES ORDINARIOS

[SI Marca LCI]

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

Este pacto es esencial y tiene carga económica para la parte deudora. Determina la parte principal del precio del préstamo y forma parte de la Tasa Anual Efectiva (TAE). El préstamo no es gratuito. Tiene un precio, un interés: es el interés ordinario del préstamo.

Este pacto regula cuatro grandes aspectos que influyen decisivamente en la carga económica del contrato:

- las dos fases de tipos de interés que tiene el préstamo (una fija y otra variable),
- los tres elementos pueden formar los intereses ordinarios: el índice de referencia (cifra variable), el diferencial (cifra fija) y, si es necesario, un factor estabilizador (cifra fija),
- la imposibilidad de seguir aplicando el mismo índice de referencia, que tiene que ser sustituido por desaparición, discontinuación o falta de publicación, temporal o definitiva –dada su relevancia, este aspecto se explica dentro del propio apartado dedicado al «índice de referencia»–, y
- **(AÑADIR SI PROCEDE)** los bonificadores, que, si se cumplen, pueden reducir temporalmente el precio a pagar.

3.1 Intereses

El capital del préstamo devenga intereses a favor de CaixaBank. Esto significa que el importe del préstamo genera intereses. La parte deudora tendrá que pagarlos con la misma periodicidad que hemos establecido para las cuotas mixtas. Esos intereses no podrán ser negativos, es decir, que en ningún caso el capital debido devengará intereses a favor de la parte deudora.

[SI Marca LCI]

El capital prestado devenga (genera) intereses a favor de CaixaBank. Tienen que pagarse con la misma periodicidad que hemos establecido para las cuotas mixtas.

3.2 Fases del préstamo

Para determinar los **tipos de interés que aplicamos, dividimos el plazo total del préstamo en dos fases:**

Primera fase del préstamo (fase de interés fijo, de forma meramente inicial y temporal): comprende desde hoy, fecha de la firma de este contrato, hasta el día _____ (_____) incluido. El tipo de interés

inicial que aplicamos es del _____ **por ciento** (_____ %) nominal anual. **Es un tipo de interés fijo.**

Segunda fase del préstamo (fase de interés variable): comprende desde el día siguiente al que finaliza la primera fase hasta el día del vencimiento final del préstamo. Esta segunda fase la subdividimos en periodos de revisión del tipo de interés sucesivos. En cada revisión puede variar el interés que aplicamos, que se mantendrá fijo hasta nueva revisión. Los periodos de revisión tienen una duración de _____, que contamos de fecha a fecha desde que iniciamos esta segunda fase. **Por tanto, el tipo de interés que aplicamos en esta segunda fase es variable en cada revisión. Lo determinaremos según lo que indicamos en 3.5: «Elementos determinantes de los intereses ordinarios».**

Durante la primera fase, y si no se interrumpe, si lo hay, el periodo de carencia pactado, **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE:** ni se introducen nuevas cuotas de intereses según lo pactado **]** la parte deudora tendrá que pagar:

- _____ **euros** (_____ **euros**), en concepto de intereses ordinarios.
- _____ **euros** (_____ **euros**), en concepto de capital, intereses ordinarios, comisiones y gastos repercutibles que determinamos en el momento de formalizar este contrato. Quedan excluidos los gastos de tasación, seguro y coste de mantenimiento de la cuenta asociada.

Terminada la primera fase, **en la segunda fase el tipo de interés** lo calculamos basándonos, en cada caso, en **la suma de los tres elementos esenciales, con carga económica, que indicamos a continuación. Estos tres elementos sirven para configurar la parte principal del precio (la cuota hipotecaria) del préstamo:**

- un índice de referencia (cifra variable),
- un diferencial (cifra fija) y, si es preciso,
- un factor estabilizador (cifra fija) como elemento adicional que solo se hace operativo cuando sea necesario sustituir índices de referencia, ya que a lo largo de la vida del contrato puede resultar necesario aplicar distintos índices para calcular el tipo de interés.

El primero de estos elementos es una cifra variable. Por este motivo, el interés del préstamo en esta segunda fase es un tipo de interés variable: en cada periodo de revisión, el índice de referencia puede variar.

El tipo de interés que aplicamos en los distintos periodos de revisión de intereses basándonos en los tres elementos referidos es el tipo de interés nominal (TIN). El TIN forma parte de la TAE.

Este pacto regula los motivos y las reglas necesarios que seguimos para aplicar los distintos índices de referencia con los que calculamos el tipo de interés que aplicamos al préstamo, según el caso.

Este préstamo devenga (genera) un tipo de interés variable, el tipo de interés nominal o TIN.

Lo calculamos sumando un índice de referencia (cifra variable), un diferencial (cifra fija) y, si es necesario, un factor estabilizador (cifra fija).

3.3 Tipo de Interés Nominal (TIN)

El tipo de interés nominal (TIN) es un tipo de interés que aplicamos en cada uno de los períodos de revisión de intereses (segunda fase o fase sujeta a interés variable).

Tiene que ser igual a la suma de los siguientes elementos: el índice de referencia (cifra variable); el diferencial (cifra fija); y, si es necesario, un factor estabilizador (cifra fija).

3.4 Pago de los intereses

Los intereses se devengan y, por tanto, se calculan, el último día de cada período de pago pactado. Tienen que pagarse, por períodos vencidos, el primer día del período siguiente.

Concretamente, la parte deudora **tiene que pagar:**

- La fracción de intereses que se genere día a día desde hoy, fecha de la firma del contrato, hasta el día **LO FACILITARÁ LA OFICINA.....(indicar el día anterior al inicio del siguiente periodo de liquidación)** incluido. La fórmula que utilizamos para calcularla es la número 1 que indicamos en el Anexo de Fórmulas este contrato.

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

- _____ cuotas consecutivas de intereses de la periodicidad pactada. La primera cuota se tendrá que pagar el primer día del período de pago siguiente al día en que se haya pagado la fracción de intereses. El importe de las cuotas correspondientes a la primera fase de interés del préstamo es de _____ euros (_____ euros) **[EN EL SUPUESTO DE QUE SE PACTE INTRODUCIR NUEVAS CUOTAS DE CARENCIA, DEBERA AÑADIRSE: 'El pago de las cuotas en las condiciones que se han descrito no impide que la parte deudora y CaixaBank acordemos introducir nuevas cuotas de intereses conforme a lo que hayamos pactado'.]**

- La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.

[INCLUIR EL SIGUIENTE APARTADO UNICAMENTE EN EL SUPUESTO QUE EXISTA PACTADO UN PERIODO DE CARENCIA DE CAPITAL: 'La parte deudora puede solicitar que se interrumpa, si lo hay, el período de carencia (durante el que solo se pagan intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas. ']

Desde CaixaBank calculamos la parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta aplicando la fórmula aritmética número 3 que indicamos en el Anexo de Fórmulas de este contrato. También aplicamos esta fórmula para establecer la cuota de intereses durante el período de carencia.

Los intereses que corresponden a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas en este contrato (por ejemplo, porque se ha producido un vencimiento anticipado, una amortización anticipada, etc.) se generarán día a día, y la parte deudora los tendrá que pagar en el momento en que se hagan efectivos. Los calcularemos aplicando la fórmula aritmética número 1 que indicamos en el Anexo de Fórmulas de este contrato.

3.5 Elementos determinantes de los intereses ordinarios

A. Primer elemento. El índice de referencia

En este contrato consideramos dos tipos de índices de referencia: el índice de referencia principal y los índices de referencia sustitutos. Estos últimos se aplican si el índice de referencia principal desaparece.

• **Índice de referencia principal (euríbor).** Es el índice que aplicamos cuando se inicia la segunda fase del préstamo. Lo publica el Banco de España con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado (BOE) con la denominación: «euríbor a un año».

La situación actual de este **elemento del precio del préstamo con carga económica**, así como su comportamiento o variaciones históricas, puede consultarse en las páginas web del BOE (<https://www.boe.es/>) y del Instituto Nacional de Estadística (INE) (<https://www.ine.es/>). En ellas también puede encontrarse información sobre el comportamiento de distintos índices hipotecarios y sobre los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas, tanto en préstamos a interés fijo como a interés variable.

Este índice se define como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del **índice de referencia euríbor** que se indica en el Anexo del Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión, de 11 de agosto de 2016. En este anexo se ofrece una lista de los índices de referencia cruciales que se utilizan en los mercados financieros, de acuerdo con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor en el plazo de doce meses.

El índice de referencia principal (euríbor) es el índice que aplicamos cuando se inicia la segunda fase del préstamo para calcular el tipo de interés nominal (TIN).

Es la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor.

Para determinar el tipo de interés nominal (TIN) que aplicamos a este préstamo en cada período de revisión de intereses (fase 2), **tomamos el último índice de referencia que ha publicado el Boletín Oficial del Estado** el último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión, de acuerdo con el apartado 3.2: «Tipo de Interés Nominal» de este pacto.

Si en un mismo mes se publican diferentes valores del índice, tomamos el valor del índice que se ha publicado en la fecha más cercana al inicio del período de revisión.

Ejemplo:

Para una operación en la que el período de revisión se inicie el 1 de marzo, el valor del índice de referencia que tomaremos será el que publique el Boletín Oficial del Estado el último día del mes de enero.

El tipo de interés nominal (TIN) que aplicamos en cada período de revisión de intereses tiene en cuenta el último tipo de interés publicado en el BOE el último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

• **Sustitución del índice de referencia principal: índices sustitutivos.** El préstamo necesita un índice de referencia para fijar los intereses o precio de la financiación. El índice de referencia principal puede desaparecer, discontinuarse (interrumpirse) o dejar de publicarse temporal o definitivamente. En cualquiera de estos casos recurriremos a una alternativa y aplicaremos a este contrato, como índice de referencia sustitutivo y **como elemento esencial configurador del precio con carga económica**, alguno de los índices que indicamos más adelante en este pacto, en (a), (b) y (c), siguiendo el orden de preferencia en que los exponemos.

También prevemos regular un factor estabilizador y su incidencia en el precio (cuota hipotecaria), según explicamos con escenarios y consecuencias económicas específicas en «C. Tercer elemento. Factor estabilizador». El objetivo del factor estabilizador es que, en una eventual transición entre índices (el índice que deja de aplicarse y el índice que pasa a aplicarse alternativamente en sustitución), se mantenga inicialmente un precio (cuota hipotecaria) equivalente a ese índice de referencia principal en el momento concreto en que se produzca el reemplazo del índice de referencia principal.

Cuando la causa de la desaparición, discontinuación o falta de publicación de un índice no sea una disposición normativa, antes de aplicar uno de los índices de referencia sustitutos que prevemos, será necesario que hayan transcurrido al menos 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 (TIN) correspondiente a cada período de revisión de intereses de la segunda fase. Si el BOE vuelve a publicar el índice de referencia sustituido, aplicaremos ese índice a partir del siguiente período de revisión.

Los índices de referencia pueden desaparecer, interrumpirse (discontinuarse) o dejar de publicarse temporal o definitivamente. Si esto ocurriera, aplicaríamos un índice de referencia sustitutivo para calcular el tipo de interés (precio) del préstamo.

En este contrato, cuando mencionamos el tipo de referencia que aplicamos para calcular el tipo de interés nominal (TIN), nos referimos al índice de referencia principal, o bien, a los índices de referencia sustitutos cuando tengamos que aplicarlos.

(a) Aplicación del índice de referencia sustitutivo oficial por disposición normativa

El índice de referencia sustitutivo oficial es el primer índice de referencia que aplicamos de forma preferente para sustituir al índice de referencia principal. Corresponde al que se establezca como consecuencia de **una disposición normativa**, legal o reglamentaria.

Lo aplicaremos como índice sustitutivo tanto si una norma legal o reglamentaria prevé que debe aplicarse obligatoriamente como si lo prevé como una alternativa posible: «Alternativa en defecto de pacto» (derecho supletorio).

(b) Aplicación del índice de referencia sustitutivo de deuda pública

Si no pudiéramos aplicar el índice de referencia sustitutivo oficial porque ese índice no se ha publicado en una disposición normativa, el índice de referencia sustitutivo que aplicaremos será el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. Es el **índice de referencia sustitutivo de deuda pública**.

El tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública se define en el Anexo 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».

El índice de referencia sustitutivo de deuda pública se publica mensualmente en el Boletín Oficial del Estado (<http://www.boe.es/>). El valor que tomaremos en consideración para determinar el tipo de interés aplicable a la operación de préstamo de esta escritura será el último que haya publicado el Boletín Oficial del Estado el último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión de intereses.

Si el índice de referencia sustitutivo de deuda pública dejara de publicarse temporal o definitivamente en algún momento, volveríamos a aplicar con carácter preferente lo que indicamos en el apartado (a) «Aplicación del índice de referencia sustitutivo oficial por disposición normativa».

(c) *Aplicación del índice de referencia sustitutivo del tipo de interés legal del dinero publicado en el BOE*

Si no fuera posible aplicar ninguno de los índices anteriores (a) y (b), adoptaremos como índice de referencia sustitutivo el **tipo de interés legal del dinero que se haya publicado en el Boletín Oficial del Estado**. El valor que tendremos en cuenta para determinar el tipo de interés aplicable a la presente operación de préstamo hipotecario será el último que haya publicado en el Boletín Oficial del Estado el último día del segundo mes anterior al del inicio de cada período de revisión.

[SI Marca LCI]

Para calcular el tipo de interés nominal (TIN), si el índice de referencia principal (euríbor) desaparece o deja de publicarse temporal o definitivamente, aplicaremos alguno de estos índices sustitutos en el siguiente orden:

- 1.º **índice de referencia sustitutivo oficial por disposición normativa,**
- 2.º **índice de referencia sustitutivo de deuda pública, o**
- 3.º **índice de referencia sustitutivo de tipo de interés legal del dinero publicado en el BOE .**

Aplicaremos el segundo si no podemos aplicar el primero; el tercero, a su vez, si no podemos aplicar los dos primeros.

Si el BOE vuelve a publicar el índice de referencia principal, este será el índice que aplicaremos para calcular el tipo de interés nominal a partir del siguiente período de revisión.

B. Segundo elemento. El diferencial

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

El diferencial de este contrato es de:

- _____ (_____) puntos para el índice de referencia principal (euríbor), así como para el índice de referencia sustitutivo oficial (el que se establezca como consecuencia de una disposición normativa, legal o reglamentaria), el índice de referencia sustitutivo de deuda pública, y el tipo de interés legal del dinero.

[SI Marca LCI]

En el cálculo del TIN, el diferencial es una cifra fija.

C. Tercer elemento. El factor estabilizador

El **factor estabilizador es el tercer elemento de carácter esencial, con carga económica, que sirve para fijar el precio (cuota hipotecaria) de este préstamo hipotecario. Lo aplicamos en caso de sustitución del índice de referencia principal.**

La finalidad del factor estabilizador es tratar de realizar una transición entre índices manteniendo un precio (cuota hipotecaria) equivalente al índice de referencia principal en el momento concreto de sustituir ese índice de referencia. Sirve, pues, para intentar conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que se reemplaza.

[SI Marca LCI]

Aplicaremos el factor estabilizador si hay que sustituir el índice de referencia principal por un índice de referencia sustitutivo.

Sirve para mantener un precio (cuota hipotecaria) equivalente al índice de referencia principal en el momento en que se produce la sustitución de índices y para conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que se reemplaza.

El factor estabilizador es la diferencia entre el tipo del índice de referencia principal en la última fecha de su publicación (que es el índice que hay que 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 que aplicaremos para calcular las futuras cuotas del préstamo).

El factor estabilizador puede sumar o restar un porcentaje fijo al tipo de interés del índice de referencia sustitutivo.

Cuando el tipo del índice de referencia sustitutivo sea inferior al índice sustituido, la parte deudora no se beneficiará económicamente de esa situación porque el factor estabilizador sumará un porcentaje fijo que reequilibrará el precio con que fijaremos una cuota equivalente a la anterior en el momento concreto de que revisemos su tipo de interés.

Cuando, por el contrario, el tipo de interés del índice de referencia sustitutivo sea superior al índice sustituido, la parte deudora no se verá perjudicada económicamente por esa situación porque el factor estabilizador restará un porcentaje fijo que reequilibrará el precio con que fijamos una cuota equivalente a la anterior en el momento concreto de que revisemos su tipo de interés.

Escenarios	Factor estabilizador que SUMA	Factor estabilizador que resta
(A) Tipo índice de referencia para sustituir (el que se está aplicando)	(A) 2,00 %	(A) 1,00 %
(B) Tipo índice de referencia sustitutivo	(B) 1,00 % (es inferior al que se viene aplicando)	(B) 2,00 % (es superior al que se viene aplicando)
(C) Factor estabilizador Diferencia entre (A) y (B)	(C) +1,00 %	(C) -1,00 %
Resultado para la parte deudora (tipo/cuota equivalente en primera revisión)	(B) 1,00 % + (C) 1,00 % = (D) ? (D) 2,00 % + Diferencial = Precio Cuota equivalente al TIN anterior en primera revisión, no en las subsiguientes	(B) 2,00 % - (C) 1,00 % = (D) ? (D) 1,00 % + Diferencial = Precio Cuota equivalente al TIN anterior en primera revisión, no en las subsiguientes
Carga económica para la parte deudora	La parte deudora no se beneficia porque, aunque el	La parte deudora se beneficia porque, aunque el índice de

	índice de referencia sustitutivo sea inferior al índice sustituido, aplicamos 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)	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)
--	--	---

Calcularemos **el factor estabilizador una sola vez y este se mantendrá invariable (cifra fija)** mientras el préstamo esté vigente o hasta que cese la aplicación del tipo de interés sustitutivo. Este cese puede deberse a uno de estos dos factores:

- Se reanuda la publicación del euríbor a un año (en ese caso, dejaremos de aplicar el factor corrector desde la fecha en que finalice el último periodo de interés en que tuviéramos que aplicar el tipo de índice de referencia sustitutivo).
- Se aplica otro tipo de índice de referencia sustitutivo (en ese caso, calcularemos el factor estabilizador según lo previsto en los párrafos anteriores).

Aunque sigamos aplicando el factor estabilizador como elemento para conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que reemplazamos (el tipo de interés de referencia sustituido y el TIN anterior), **a partir de la segunda revisión y posteriores del tipo del índice de referencia sustitutivo, las cuotas ya vendrán condicionadas por el comportamiento variable concreto que experimente ese índice.** Se trata, en definitiva, de un acontecimiento futuro y ajeno a nuestro control, como banco o como parte deudora, en un contrato aleatorio y sometido a la variación de los tipos de interés.

Calculamos una sola vez el factor estabilizador y este se mantiene invariable (cifra fija) durante todo el préstamo o hasta que deje de aplicarse el tipo de interés sustitutivo.

[SI Marca LCI]

3.6 Comunicación e información sobre el tipo de interés

Los índices de referencia quedarán acreditados por su publicación en el Boletín Oficial del Estado (<http://www.boe.es/>) y/o en la página web del Banco de España (<http://www.bde.es/>). La parte deudora podrá informarse de esos índices consultando esas páginas web.

También desde CaixaBank podremos informar a la parte deudora expresamente del tipo de interés que aplicaremos a cada período de revisión de intereses, según los cálculos que realicemos a partir de las publicaciones citadas, antes de que entre en vigor cualquier modificación que llevemos a cabo.

Le ofreceremos esa información a través de su servicio de banca digital CaixaBankNow o, si fuera necesario, mediante un comunicado que enviaremos al domicilio que nos haya indicado o por cualquier otro medio que hayamos acordado.

Desde CaixaBank podemos comunicar el tipo de interés que aplicaremos a cada período de la segunda fase a través del servicio de banca digital CaixaBankNow, o, si fuera necesario, mediante un comunicado que enviaremos al domicilio que se nos haya dado.

[SI Pacto de bonificación es con Pacto Family]

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

[SI Marca LCI]

Qué productos o servicios pueden contratarse para disminuir la cuota mensual

Este pacto es esencial y tiene carga económica para la parte deudora. Determina una parte principal del precio del préstamo.

3.1 La parte deudora puede tener una cuota mensual distinta si, junto al préstamo, contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios denominados «bonificadores». Especificamos cuáles son esos productos y servicios más adelante, en 3.6.

3.2 Entendemos por «bonificación» el efecto de tener un tipo de interés reducido y una cuota mensual menor por haber contratado y tener vigentes unos bonificados.

3.3 **El mantenimiento de los bonificadores influye en el cálculo mensual del tipo de interés que hemos pactado al inicio del contrato.** Por esta razón, **revisaremos mensualmente el tipo de interés para calcular la cuota de cada mes. Esta cuota podrá ser mayor o menor según los bonificadores concretos que la parte deudora mantenga vigentes en cada momento.** Si una bonificación se deja de aplicar mensualmente, aumentará el tipo de interés; si se restablece mensualmente, se reducirá el tipo de interés. Todo depende de si se mantienen o no los bonificadores.

Los productos o servicios bonificadores contratados junto al préstamo influyen en el cálculo mensual del tipo de interés.

Este puede aumentar o disminuir según los bonificadores concretos que se mantienen vigentes en cada momento.

3.4 Cada bonificación es:

- **temporal**, es decir, solo reduce cada cuota mensual mientras se mantiene vigente el producto bonificador;
- **específica y autónoma**, es decir, reduce cada cuota mensual en el porcentaje hayamos pactado, y que especificaremos a continuación, en 3.5.

3.5 Cuantos más productos y servicios bonificadores se mantengan vigentes, mayor podrá ser la bonificación. Al respecto, hay **cuatro límites** que indicamos a continuación:

- Primer límite. **La bonificación siempre tendrá el límite máximo que se pacta a continuación.** CaixaBank y la parte deudora acordamos que la bonificación del tipo de interés podrá reducirse **hasta el máximo de _____ por ciento (_____%) puntos.**
- Segundo límite. La bonificación que resulte **en ningún caso** dará lugar a **aplicar un tipo de interés negativo.**

• Tercer límite. **El impago (retraso en el pago) puede dejar temporalmente sin efecto la bonificación.** La parte deudora perderá temporalmente la bonificación si deja de pagar tres cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o solo de intereses. Cuando las cuotas se devenguen trimestralmente o por periodos superiores, si se produce un impago de una sola de ellas, dejaremos de aplicar la bonificación. Restableceremos la bonificación cuando la parte deudora se ponga al día el impago.

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

- Siempre tendrá el límite máximo que hemos pactado en el contrato.
- Nunca podrá dar lugar a un interés negativo.
- Un impago (retraso en el pago) supondrá perder temporalmente la bonificación.
- El sistema de bonificación no se aplicará en ningún caso a la nueva situación que resulte de un cambio, sustitución, inaplicación, desaparición o anulación del índice de referencia.

3.6 **Los bonificadores son:** (a) los contratos de servicios bancarios, de pago y de seguro de CaixaBank que se citan a continuación, o el equivalente que en el futuro los pueda sustituir, junto con (b) la bonificación específica y autónoma que también indicamos a continuación. Estos servicios los tiene que contratar la parte deudora (todos o cualquiera de sus integrantes) y son bonificadores mientras la parte deudora los mantenga en vigor.

• Aplicaremos una **bonificación de 0,25 puntos** si los tres requisitos siguientes se cumplen y se mantienen simultáneamente:

- **Ingreso mensual mínimo domiciliado.** Como mínimo, una de las personas titulares que ha contratado un producto o servicio bonificador debe tener:
- ingresos netos medios domiciliados en una cuenta abierta en CaixaBank en los últimos seis meses. Esos ingresos deben ser superiores a 600 euros al mes; o
- su nómina o su pensión domiciliada en una cuenta abierta en CaixaBank durante los últimos seis meses. Esa nómina o pensión debe superar los 600 euros al mes.

Entendemos por «pensión» la percepción periódica regular de retribución o contraprestación que reciba la persona titular en concepto de jubilación, viudedad o invalidez, procedentes de un organismo público como la Seguridad Social o de cualquier otro con competencias en la materia, o que se derive de un sistema de previsión social del que la persona titular fuera beneficiaria.

Entendemos por «nómina» la percepción periódica regular de ingresos que recibe la persona titular de la cuenta como resultado de una relación laboral por cuenta ajena o de una relación funcionarial como beneficiaria.

- **Recibos domiciliados.** Como mínimo, una de las personas titulares que ha contratado un producto o servicio bonificador habrá tenido domiciliado en una cuenta abierta en CaixaBank el adeudo de un mínimo de tres recibos que supongan tres cargos en cuenta durante los últimos tres meses. Este plazo cuenta desde la entrada en vigor de este compromiso, y la domiciliación tiene que mantenerse durante los meses sucesivos.
- **Tarjetas de pago.** Como mínimo, una de las personas titulares que ha contratado un producto o servicio bonificador habrá tenido una tarjeta de crédito, débito o prepago comercializada por CaixaBank durante los últimos tres meses. Este plazo cuenta desde la entrada en vigor de este

compromiso. Las liquidaciones de esta tarjeta estarán domiciliadas en una cuenta abierta en CaixaBank por su titular. Con esta tarjeta tendrán que haberse realizado al menos tres compras durante los últimos tres meses y tendrán que realizarse también al menos el mismo número de operaciones en los periodos sucesivos.

- Aplicaremos una **bonificación de 0,25 puntos** por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de vida con VidaCaixa, S. A., o un seguro de salud con SegurCaixa, S. A. en cualquiera de sus modalidades (excepto Adeslas Dental y Adeslas Básico), que comercialicemos desde CaixaBank. Para que se aplique esta bonificación es imprescindible que el asegurado sea parte deudora (todos o cualquiera de sus integrantes) de este contrato.

- Aplicaremos una **bonificación de 0,25 puntos**: (a) por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro de hogar del inmueble hipotecado en garantía de la operación con SegurCaixa, S. A.; o (b) por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro con SegurCaixa, S. A. que cubra los daños que afectan con mayor frecuencia a los edificios en construcción o rehabilitación. Estos seguros tienen que ser comercializados desde CaixaBank.

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

Además, para la aplicar y mantener ese bonificador será necesario que el contrato de préstamo y/o el de tarjeta se encuentren al corriente de pago.

3.7 Verificación del cumplimiento de las condiciones de vinculación. La parte deudora autoriza a CaixaBank a que solicite de los prestadores de servicios bancarios, de pago y de seguros con los que la parte deudora mantenga una relación contractual la información que sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones de vinculación establecidas.

No existe ninguna diferencia entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

La parte deudora tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados.

[SI Pacto de bonificación es con Pacto Negocios]

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

[SI Marca LCI]

Qué productos o servicios pueden contratarse para disminuir la cuota mensual

Este pacto es esencial y tiene carga económica para la parte deudora. Determina una parte principal del precio del préstamo.

3.1 La parte deudora puede tener una cuota mensual distinta si, junto al préstamo, contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios denominados «bonificadores». Especificamos cuáles son esos productos y servicios más adelante, en 3.6.

3.2 Entendemos por «bonificación» el efecto de tener un tipo de interés reducido y una cuota mensual menor por haber contratado y tener vigentes unos bonificadores.

3.3 El mantenimiento de los bonificadores influye en el cálculo mensual del tipo de interés que hemos pactado al inicio del contrato. Por esta razón, **revisaremos mensualmente el tipo de interés para calcular la cuota de cada mes. Esta cuota podrá ser mayor o menor según los bonificadores concretos que la parte deudora mantenga vigentes en cada momento.** Si una bonificación se deja de aplicar mensualmente, aumentará el tipo de interés; si se restablece mensualmente, se reducirá el tipo de interés. Todo depende de si se mantienen o no los bonificadores.

Los productos o servicios bonificadores contratados junto al préstamo influyen en el cálculo mensual del tipo de interés.

Este puede aumentar o disminuir según los bonificadores concretos que se mantienen vigentes en cada momento.

3.4 Cada bonificación es:

- **temporal**, es decir, solo reduce cada cuota mensual mientras se mantiene vigente el producto bonificador;
- **específica y autónoma**, es decir, reduce cada cuota mensual en el porcentaje hayamos pactado, y que especificaremos a continuación, en 3.5.

3.5 Cuantos más productos y servicios bonificadores se mantengan vigentes, mayor podrá ser la bonificación. Al respecto, hay **cinco límites** que indicamos a continuación:

- Primer límite. **La bonificación siempre tendrá el límite máximo que se pacta a continuación.** CaixaBank y la parte deudora acordamos que la bonificación del tipo de interés podrá reducirse **hasta el máximo de _____ por ciento (_____%) puntos.**
- Segundo límite. La bonificación que resulte **en ningún caso** dará lugar a **aplicar un tipo de interés negativo.**
- Tercer límite. **El impago (retraso en el pago) puede dejar temporalmente sin efecto la bonificación.** La parte deudora perderá temporalmente la bonificación y aplicaremos el tipo de interés sin ningún tipo de bonificación en los siguientes casos:
 - **autónomos**, cuando la parte deudora deje de pagar 3 cuotas mensuales de amortización de capital e intereses o solo de intereses,
 - **microempresas**, cuando la parte deudora deje de pagar 1 cuota mensual de amortización de capital e intereses o solo de intereses,
 - **autónomos y microempresas**, cuando la parte deudora deje de pagar 1 de las cuotas que se devenguen trimestralmente o por períodos superiores.

Restableceremos la bonificación cuando la parte deudora se ponga al día del impago.

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

- Quinto límite. La parte deudora **perderá la bonificación** si deja de pertenecer al **segmento negocios** o deja de ser una **microempresa**.

Consideramos que un cliente pertenece al segmento negocios (sea autónomo, profesional o comercio) si cumple uno de los siguientes requisitos: (a) ser autónomo y (b) tener domiciliados en una cuenta abierta a su nombre en CaixaBank el pago mensual de:

- cuotas del régimen especial de trabajadores autónomos, de trabajadores del mar por cuenta propia, o
- aportaciones a mutuas de previsión social profesionales alternativas al régimen de la Seguridad Social de trabajadores autónomos, o
- el contrato de afiliación de establecimientos a los sistemas de pago (contrato de comercio), concertado entre el titular, la entidad de pago Comercial Global Payments Entidad de Pago S. L. como proveedor del servicio de adquisición de pagos con tarjeta, y CaixaBank.

Consideramos «microempresa» la sociedad mercantil que ocupa a menos de 10 personas y cuyo volumen de negocio anual, o balance general anual, o riesgo total declarado en la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE), tanto por CaixaBank como por cualquier otra entidad, no supera la cifra de 2 millones de euros. Además, la microempresa no debe formar parte de un grupo de empresas de mayor nivel de facturación que el que acabamos de indicar, ni tener acceso a la oferta de productos de CaixaBank Empresas.

La bonificación que disminuye el importe de la cuota mensual del préstamo tiene cinco límites:

- Siempre tendrá el límite máximo que hemos pactado en el contrato.
- Nunca podrá dar lugar a un interés negativo.
- Un impago (retraso en el pago) supondrá perder temporalmente la bonificación.
- El sistema de bonificación no se aplicará en ningún caso a la nueva situación que resulte de un cambio, sustitución, inaplicación, desaparición o anulación del índice de referencia.
- Se perderá la bonificación si la parte deudora deja de pertenecer al segmento negocios o deja de ser una microempresa.

3.6 Los bonificadores son: (a) los contratos de servicios bancarios, de pago y de seguro de CaixaBank que se citan a continuación, o el equivalente que en el futuro los pueda sustituir, junto con (b) la bonificación específica y autónoma que también indicamos a continuación. Estos servicios los tiene que contratar la parte deudora (todos o cualquiera de sus integrantes) y son bonificadores mientras la parte deudora los mantenga en vigor.

• **Ingresos profesionales y pagos de negocio.** Aplicaremos una **bonificación de 0,15 puntos** para autónomos que actúan en el ámbito de su profesión si cumplen, acumulativamente, los tres requisitos siguientes. También aplicaremos esa bonificación para microempresas si cumplen dos de esos tres requisitos:

- Tienen ingresos profesionales de al menos 750 euros cada mes o de 9.000 euros acumulados en doce meses en una cuenta de CaixaBank.
- Tienen domiciliadas las cuotas de la Seguridad Social de autónomos, régimen especial de trabajadores autónomos o de trabajadores del mar por cuenta propia. El requisito es de, como mínimo, 1 pago en los últimos tres meses, y **solo se aplica a autónomos**.
- Tiene domiciliados alguno de los siguientes pagos de negocio:

- impuestos de la actividad profesional (liquidaciones de IVA, retenciones e ingresos a cuenta del IRPF o del Impuesto de Sociedades): como mínimo, 1 pago en los últimos tres meses;
- nóminas de sus trabajadores: como mínimo, 1 pago en los últimos tres meses;
- cuotas del régimen general de la Seguridad Social de sus trabajadores: como mínimo, 1 pago en los últimos tres meses;
- recibos domiciliados de suministros básicos: como mínimo, 3 pagos en los últimos tres meses;
- compras con tarjeta de crédito o débito comercializada por CaixaBank y domiciliada en una cuenta de CaixaBank: como mínimo, tres operaciones en los últimos tres meses.

• **Facturación con TPV.** Aplicaremos una **bonificación de 0,15 puntos** si, como mínimo, una de las personas que forman la parte deudora de esta escritura tiene vigente y al corriente de pago un contrato de afiliación a los sistemas de pago con tarjeta concertado con Comercial Global Payments, Entidad de Pago, S. L., como proveedor del servicio de adquisición de pagos con tarjeta, y CaixaBank. Esta persona debe tener una facturación superior a seiscientos euros al mes (600,00 euros/mes) de media mensual en los últimos tres meses naturales. Este promedio de facturación debe mantenerse durante los tres últimos meses naturales inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la bonificación. Para aplicar esta bonificación de puntos será necesario mantener la media de facturación durante todo el período de vigencia de la bonificación.

• **Protección Vida.** Aplicaremos una **bonificación de 0,15 puntos** si, como mínimo, una de las personas que forman la parte deudora de esta escritura contrata y mantiene vigente y al corriente de pago un seguro de vida o de accidentes con VidaCaixa, S. A. o SegurCaixa, S. A., con una prima anual mínima de 120 euros. Esos seguros tienen que haber sido comercializados por CaixaBank.

• **Protección Salud.** Aplicaremos una **bonificación de 0,15 puntos** si, como mínimo, una de las personas que forman la parte deudora de esta escritura contrata y mantiene vigente y al corriente de pago un seguro de salud o un seguro de previsión profesional con SegurCaixa, S. A., con una prima anual mínima de 120 euros. Esos seguros tienen que haber sido comercializados por CaixaBank.

• **Protección Negocio.** Aplicaremos una **bonificación de 0,15 puntos** si, como mínimo, una de las personas que forman la parte deudora de esta escritura contrata y mantiene vigente y al corriente de pago un seguro de responsabilidad civil o un seguro de actividades agrarias o un seguro de multirriesgos de negocio o un seguro de auto profesional con SegurCaixa, S. A, con una prima anual mínima de 120 euros. Esos seguros tienen que haber sido comercializados por CaixaBank

• **Sistemas de seguridad: 0.15 puntos si, por contratar y mantener vigente y al corriente de pago, una alarma con Securitas Direct, mediante suscripción o con financiación de CaixaBank, S.A. y comercializada por Wivai Selectplace S.A.U., entendiéndose por financiación la realizada mediante préstamo de CaixaBank o mediante pago fraccionado realizado por el titular de una tarjeta de crédito de CaixaBank Payments que admita fraccionamiento (este bonificador no es aplicable en los casos en que el titular del contrato de la tarjeta sea una persona jurídica). Además, para la aplicación y mantenimiento de este BONIFICADOR será necesario que el contrato de préstamo y/o el de tarjeta se encuentren al corriente de pago. Verificación del cumplimiento de las condiciones de vinculación:** la parte deudora nos autoriza a CaixaBank a que solicitemos de los prestadores de servicios bancarios, de pago y de seguros con los que esta mantenga una relación contractual la información precisa para que verifiquemos que se cumplen las condiciones de vinculación establecidas.

No existe ninguna diferencia entre la oferta combinada y la oferta de los productos por separado.

La parte deudora tiene derecho a rescindir por separado el contrato de préstamo y los productos combinados.

[SI Marca LCI]

SEGUNDA PARTE. GARANTÍAS

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

Qué garantiza la hipoteca de una finca

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

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

[EN EL SUPUESTO DE QUE LA FINCA HIPOTECADA SEA PROPIEDAD DE PERSONA DISTINTA DE LA PARTE DEUDORA, LA FÓRMULA A UTILIZAR, SERÁ LA SIGUIENTE: '... **[NOMBRE DEL GARANTE HIPOTECANTE]**...' manteniendo la responsabilidad personal ilimitada de la parte deudora **[O,** manteniendo la responsabilidad personal solidaria e ilimitada de los integrantes de la parte deudora **]**, constituye una sola hipoteca a favor de CaixaBank sobre la finca anteriormente descrita y en garantía del pago a CaixaBank de los conceptos indicados en el apartado siguiente. **]**.

SI ES PF

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

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

La hipoteca sobre la finca descrita en este contrato a favor de CaixaBank garantiza, únicamente, el pago del capital prestado.

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

SI ES PJ

4.2 Constituir esa hipoteca sirve para garantizar el pago a CaixaBank:

- del capital prestado;

- de los intereses sobre el capital prestado por el plazo de los últimos seis meses, según el tipo que hayamos pactado o del que resulte de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas, hasta el tope máximo del _____ **por ciento** (_____ %);
- de los intereses de demora (retraso en el pago) por el plazo de dieciocho meses, según el tipo que hayamos acordado en el Pacto de Intereses de Demora, y hasta el máximo del _____ **por ciento** (_____ %) nominal anual, teniendo en cuenta que en ningún caso este límite máximo no podrá ser superior en ningún caso al que represente en cada momento el resultado de sumar TRES (3) puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio/ordinario pactado en la presente escritura, y
- de la cantidad de _____ **euros** (_____ **euros**) para costas y gastos.

La hipoteca sobre la finca descrita en este contrato a favor de CaixaBank garantiza, únicamente, el pago del capital prestado de sus intereses, de los posibles intereses de demora y de las costas y gastos que se derivan de esta operación.

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

5. PACTO QUINTO. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA REAL

[SI Marca LCI]

Qué se hipoteca en este contrato, además de la finca que se describe

Este pacto tiene consecuencias económico-patrimoniales.

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

- **los bienes muebles** (objetos que pueden trasladarse de un lugar a otro, como electrodomésticos, mobiliario, objetos decorativos, calderas y calentadores, etc.) que estén colocados permanentemente en la finca hipotecada para adornarla, o por comodidad o para su explotación, o para el servicio de alguna industria, aunque puedan separarse sin que se deterioren o sin ocasionar deterioros en los materiales de los que están hechos;
- **los frutos**, cualquiera que sea la situación en que se encuentren;
- **las rentas vencidas y que no han sido pagadas** en el momento en que tenía que haberse cumplido esa obligación de pago
- **todo tipo de edificios construidos o que se construyan**, las mejoras en los edificios actuales o en los futuros que se construyan y cualquiera de los terrenos agregados.

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

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

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

[SI Marca LCI]

[SI NO Afianzamiento solidario limitado]

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 La parte fiadora **renuncia** a los siguientes beneficios:

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

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

Si desde CaixaBank usamos esta fianza judicial o extrajudicialmente, eso no significará que renunciemos a las demás acciones posibles. Desde CaixaBank podremos ejercitar cualquiera de las garantías de la deuda indistintamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Desde CaixaBank podemos dirigimos indistintamente a la parte deudora o a la parte fiadora para reclamar el pago de una deuda.

[SI Afianzamiento solidario limitado]

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

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

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

5.1 Este contrato de fianza es un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** en la que D./D.^a _____ (**O BIEN:** la entidad _____) y D./D.^a

_____ (los fiadores: en adelante, «la parte fiadora») han consentido libremente asistir a este acto para prestar **fianza solidaria**.

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

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

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

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

5.3 La parte fiadora **renuncia** a los siguientes beneficios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desde CaixaBank podemos dirigirnos indistintamente a la parte deudora o a la parte fiadora para reclamar el pago de una deuda

6. PACTO SEXTO. OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA FINCA HIPOTECADA

[SI Marca LCI]

Cómo tiene que conservarse la finca facilitada en garantía
Este pacto es esencial y tiene contenido económico.

6.1 La parte deudora y quien sea titular de la finca o fincas sobre las que se constituye la garantía real de hipoteca tienen la responsabilidad de realizar todas las acciones necesarias para mantener y

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

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

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

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

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

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

Mientras este contrato esté vigente, es obligado que la finca hipotecada tenga que mantenerse y conservarse en buen estado, y contar con un seguro de daños.
--

7. PACTO SÉPTIMO. OTRAS GARANTÍAS

[SI Marca LCI]

Qué otras garantías aseguran cumplir el contrato

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

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

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

Esas **garantías** podrán ser:

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

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

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

[SI Finca hipotecada vivienda]
[SI NO Con inmuebles no vivienda]
[SI NO Parte deudora persona jurídica]
[SI Marca LCI]

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

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto tiene carga económica.

8.1 Con la formalización del préstamo se generan diferentes gastos.

8.2 Los **gastos** que tiene que **pagar la parte deudora** son los siguientes:

a) **Tasación:** _____ **euros** (_____ **euros**).

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

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank comercializamos con más frecuencia. La diferencia es que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura que el de daños. La simulación no es una oferta de contratación.

En caso de que hubiera más de una finca hipotecada, el importe que indicamos será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

Hay que tener en cuenta que es un requisito obligatorio que la parte deudora contrate y tenga vigente a su costa un seguro de daños para proteger la integridad del inmueble hipotecado. Puede contratar y mantener vigente ese seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado:** _____ **euros** (_____ **euros**), **a día de hoy**. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

8.3 Los **gastos** que **pagaremos desde CaixaBank** son los siguientes.

- a) Todos aquellos que establezca la ley vigente en cada momento y conforme al derecho transitorio previsto.
- b) La comprobación registral.
- c) El arancel notarial por la emisión de una copia auténtica y de una copia simple de este contrato.
- d) Los impuestos en los que el banco resulte sujeto pasivo.
- e) Los aranceles registrales que sean necesarios legalmente en relación con la garantía hipotecaria.
- f) Las facturas de la gestoría para la tramitación de la operación de financiación.
- g) Los gastos judiciales que determine el juzgado si se imponen costas a CaixaBank, de acuerdo con las normas procesales que estén vigentes en cada momento.

8.4 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos que conocemos de esta operación de préstamo, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma fiscal aplicable.

Este préstamo genera gastos. Desde CaixaBank pagaremos una parte de esos gastos, pero no todos.

[SI Marca LCI]
[SI NO Parte deudora persona jurídica]
[SI NO Finca hipotecada vivienda]
[SI Con inmuebles no vivienda]
8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

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

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

a) **Tasación:** _____ **euros** (_____ **euros**).

b) **Seguro de daños del inmueble hipotecado:** _____ **euros** (_____ **euros**). Este importe corresponde a la prima anual aproximada del seguro, partiendo de la hipótesis de que esa prima no variará durante la vigencia de la operación de préstamo.

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo, que puede variar, porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación que realizamos a partir de los seguros que comercializamos desde CaixaBank. Esa simulación no es una oferta de contratación.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado:** _____
euros (_____ euros), a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

8.2 Los **gastos** que **pagaremos desde CaixaBank** son los siguientes.

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

b) La comprobación registral.

c) El arancel notarial por la emisión de una copia auténtica y de una copia simple de este contrato.

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

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

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

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

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

Este préstamo genera gastos. Desde CaixaBank pagaremos una parte de esos gastos, pero no todos.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Con inmuebles no vivienda]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI NO Indicador hay avalistas]

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto tiene carga económica

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

a) **Tasación:** _____ euros (_____ euros).

b) **Seguro de daños del inmueble hipotecado:** _____ euros (_____ euros). Este importe corresponde a la prima anual aproximada del seguro, partiendo de la hipótesis de que esa prima no variará mientras este préstamo esté vigente. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada, el importe que indicamos será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

Hay que tener en cuenta que es un requisito obligatorio que la parte deudora contrate y tenga vigente a su costa un seguro de daños para proteger la integridad del inmueble hipotecado. Puede contratar y mantener vigente ese seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank comercializamos con más frecuencia. La diferencia es que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura que el de daños. La simulación no es una oferta de contratación.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado:** _____ euros (_____ euros), a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **Comprobación registral:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

h) **Notaría:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

i) **Impuestos (Este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado):** _____ euros (_____ euros). Corresponde a la aplicación del tipo impositivo por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) fijado por la comunidad autónoma correspondiente (un porcentaje) a la base imponible (cantidad sobre la que se aplica el porcentaje, equivalente a la garantía hipotecaria). Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, su satisfacción y pago.

No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado en esta escritura, acordamos que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que desde CaixaBank tengamos que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora nos autoriza a cargar ese importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el pacto tercero de este contrato, sobre el tipo de interés que aplicamos a este préstamo.

Si, por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, tanto nosotros, CaixaBank, como la parte deudora acordamos que el tipo de interés aumentará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto que hayamos pagado desde CaixaBank durante el plazo en que este contrato de préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la parte deudora acepta y se compromete de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir si es necesario, la oportuna escritura pública de novación, siendo a su cargo los gastos notariales, registrales y de tramitación que ello suponga.

j) Registro de la propiedad: _____ euros (_____ euros). Este importe es aproximado. Lo hemos calculado según el arancel (impuesto) registral.

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

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos que conocemos de esta operación de préstamo, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la normativa legal fiscal aplicable.

Este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubrimos.

[SI Marca LCI]
[SI Parte deudora persona jurídica]
[SI NO Finca hipotecada vivienda]
[SI Con inmuebles no vivienda]
[SI NO Indicador hay avalistas]
8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto es esencial y tiene carga económica.

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

a) Tasación: _____ euros (_____ euros).

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

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo, que puede variar, porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación que realizamos a partir de los seguros que comercializamos desde CaixaBank. Esa simulación no es una oferta de contratación.

c) Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo: _____ euros (_____ euros), a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **Comprobación registral:** _____ **euros**
(_____ **euros**). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

h) **Notaría:** _____ **euros** (_____ **euros**). Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

i) **Impuestos (Este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado):** _____ **euros** (_____ **euros**). Corresponde a la aplicación del tipo impositivo por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), fijado por la comunidad autónoma correspondiente (un porcentaje) a la base imponible (cantidad sobre la que se aplica el porcentaje, equivalente a la garantía hipotecaria). Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, su satisfacción y pago.

No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado en esta escritura, acordamos que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que desde CaixaBank tengamos que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora nos autoriza a cargar ese importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el pacto tercero de este contrato, sobre el tipo de interés que aplicamos a este préstamo.

Si, por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, tanto nosotros, CaixaBank, como la parte deudora acordamos que el tipo de interés aumentará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto que hayamos pagado desde CaixaBank durante el plazo en que este contrato de préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la parte deudora acepta y se compromete de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir si es necesario, la oportuna escritura pública de novación, siendo a su cargo los gastos notariales, registrales y de tramitación que ello suponga.

j) **Registro de la propiedad:** _____ **euros**
(_____ **euros**). Este importe es aproximado. Lo hemos calculado según arancel (impuesto) registral.

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

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos que conocemos de esta operación de préstamo, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma fiscal aplicable.

Este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubrimos.

[SI Marca LCI]
[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI Finca hipotecada vivienda]

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto es esencial y tiene carga económica.

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

a) **Tasación:** _____ euros (_____ euros).

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

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo, que puede variar, porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación que realizamos a partir de los seguros que comercializamos desde CaixaBank. Esa simulación no es una oferta de contratación.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo:** _____ euros (_____ euros), a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **Comprobación registral:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

h) **Notaría:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

i) **Impuestos (Este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado):** _____ euros (_____ euros). Corresponde a la aplicación del tipo impositivo por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), fijado por la comunidad autónoma correspondiente (un porcentaje) a la base imponible (cantidad sobre la que se aplica el porcentaje, equivalente a la garantía hipotecaria). Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, su satisfacción y pago.

No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado en esta escritura, acordamos que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que desde CaixaBank tengamos que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora nos autoriza a cargar ese importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el pacto tercero de este contrato, sobre el tipo de interés que aplicamos a este préstamo.

Si, por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, tanto nosotros, CaixaBank, como la parte deudora acordamos que el tipo de interés aumentará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto que hayamos pagado desde CaixaBank durante el plazo en que este contrato de préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la parte deudora acepta y se compromete de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir si es necesario, la oportuna escritura pública de novación, siendo a su cargo los gastos notariales, registrales y de tramitación que ello suponga.

j) **Registro de la propiedad:** _____ euros (_____ euros). Este importe es aproximado. Lo hemos calculado según arancel (impuesto) registral.

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

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos que conocemos de esta operación de préstamo, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma fiscal aplicable.

Este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubrimos.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI NO Indicador hay avalistas]

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto tiene carga económica.

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

a) **Tasación:** _____ euros (_____ euros).

b) **Seguro de daños del inmueble hipotecado:** _____ euros (_____ euros). Este importe corresponde a la prima anual aproximada del seguro, partiendo de la hipótesis de que esa prima no variará mientras este préstamo esté vigente. Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank comercializamos con más frecuencia. La diferencia es que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura que el de daños. La simulación no es una oferta de contratación.

En caso de que hubiera más de una finca hipotecada, el importe que indicamos será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

Hay que tener en cuenta que es un requisito obligatorio que la parte deudora contrate y tenga vigente a su costa un seguro de daños para proteger la integridad del inmueble hipotecado. Puede contratar y mantener vigente ese seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo:** _____ euros (_____ euros), a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **Comprobación registral:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

h) **Notaría:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

i) **Impuestos:** Este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado. _____ euros (_____ euros). **Corresponde a la aplicación del tipo impositivo por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), fijado por la comunidad autónoma correspondiente (un porcentaje) a la base imponible (cantidad sobre la que se aplica el porcentaje, equivalente a la garantía hipotecaria). Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, su satisfacción y pago.**

No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado en esta escritura, acordamos que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que desde CaixaBank tengamos que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora nos autoriza a cargar ese importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el pacto tercero de este contrato, sobre el tipo de interés que aplicamos a este préstamo.

Si, por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, tanto nosotros, CaixaBank, como la parte deudora acordamos que el tipo de interés aumentará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto que hayamos pagado desde CaixaBank durante el plazo en que este contrato de préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la parte deudora acepta y se compromete de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir si es necesario, la oportuna escritura pública de novación, siendo a su cargo los gastos notariales, registrales y de tramitación que ello suponga.

j) **Registro de la propiedad:** _____ euros (_____ euros). Este importe es aproximado. Lo hemos calculado según arancel (impuesto) registral.

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

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos que conocemos de esta operación de préstamo, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma fiscal aplicable.

Este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubrimos.

[SI Marca LCI]
[SI Parte deudora persona jurídica]
[SI NO Con inmuebles no vivienda]
[SI Finca hipotecada vivienda]
[SI Indicador hay avalistas]

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto es esencial y tiene carga económica.

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

a) **Tasación:** _____ **euros** (_____ **euros**).

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

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank más frecuentemente comercializamos. La diferencia es que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura que el de daños. La simulación no es una oferta de contratación.

En caso de que hubiera más de una finca hipotecada, el importe que indicamos será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

Hay que tener en cuenta que es un requisito obligatorio que la parte deudora contrate y tenga vigente a su costa un seguro de daños para proteger la integridad del inmueble hipotecado. Puede contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo:** _____ **euros** (_____ **euros**), a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **Comprobación registral:** _____ **euros** (_____ **euros**). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

h) **Notaría:** _____ **euros** (_____ **euros**). Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

i) **Impuestos (Este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado):** _____ **euros** (_____ **euros**). Corresponde a la aplicación del tipo impositivo por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), fijado por la comunidad autónoma correspondiente (un porcentaje) a la base imponible (cantidad sobre la que se aplica el porcentaje, equivalente a la garantía hipotecaria). Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, su satisfacción y pago.

No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado en esta escritura, acordamos que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que desde CaixaBank tengamos que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora nos autoriza a cargar ese importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el pacto tercero de este contrato, sobre el tipo de interés que aplicamos a este préstamo.

Si, por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, tanto nosotros, CaixaBank, como la parte deudora acordamos que el tipo de interés aumentará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto que hayamos pagado desde CaixaBank durante el plazo en que este contrato de préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la parte deudora acepta y se compromete de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir si es necesario, la oportuna escritura pública de novación, siendo a su cargo los gastos notariales, registrales y de tramitación que ello suponga.

j) **Registro de la propiedad:** _____ **euros** (_____ **euros**). Este importe es aproximado. Lo hemos calculado según el arancel (tasa) registral.

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

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos de esta operación de préstamo que conoce la gestoría que la realiza en el momento de formalizarla, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma fiscal aplicable.

8.3 Los gastos e) a i) de este pacto no se aplicarán o reclamarán, en ningún caso, al fiador o a los fiadores de este préstamo. Si la parte deudora no paga esos gastos, será únicamente a ella a la que se le reclamará su pago.

Este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubrimos.

[SI Marca LCI]
[SI Parte deudora persona jurídica]
[SI NO Finca hipotecada vivienda]
[SI Con inmuebles no vivienda]
[SI Indicador hay avalistas]

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto es esencial y tiene carga económica.

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

a) **Tasación:** _____ **euros** (_____ **euros**).

b) **Seguro de daños del inmueble hipotecado:** _____ **euros** (_____ **euros**). Este importe corresponde a la prima anual aproximada del seguro, partiendo de la hipótesis de que esa prima no variará durante la vigencia de la operación de préstamo.

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo, que puede variar, porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación que realizamos a partir de los seguros que comercializamos desde CaixaBank. Esa simulación no es una oferta de contratación.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo:** _____ **euros** (_____ **euros**), a día de hoy. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **Comprobación registral:** _____ **euros** (_____ **euros**). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

h) **Notaría:** _____ **euros** (_____ **euros**). Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

i) **Impuestos (Este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado):** _____ **euros** (_____ **euros**). Corresponde a la aplicación del tipo impositivo por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), fijado por la comunidad autónoma correspondiente (un porcentaje) a la base imponible (cantidad sobre la que se aplica el porcentaje, equivalente a la garantía hipotecaria). Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, su satisfacción y pago.

No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado en esta escritura, acordamos que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que desde CaixaBank tengamos que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora nos autoriza a cargar ese importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el pacto tercero de este contrato, sobre el tipo de interés que aplicamos a este préstamo.

Si, por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, tanto nosotros, CaixaBank, como la parte deudora acordamos que el tipo de interés aumentará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto que hayamos pagado desde CaixaBank durante el plazo en que este contrato de préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la parte deudora acepta y se compromete de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir si

es necesario, la oportuna escritura pública de novación, siendo a su cargo los gastos notariales, registrales y de tramitación que ello suponga.

j) **Registro de la propiedad:** _____ **euros**
(_____ **euros**). Este importe es aproximado. Lo hemos calculado según arancel (impuesto) registral.

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

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos de esta operación de préstamo que conoce la gestoría que la realiza en el momento de formalizarla, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma legal aplicable.

8.3 Los gastos e) a i) de este pacto no se aplicarán o reclamarán, en ningún caso, al fiador o a los fiadores de este préstamo. Si la parte deudora no paga esos gastos, será únicamente a ella a la que se le reclamará su pago.

Este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubrimos.

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

[SI Finca hipotecada vivienda]

[SI Con inmuebles no vivienda]

[SI Indicador hay avalistas]

8. PACTO OCTAVO. GASTOS

Qué gastos genera el préstamo y quién los paga

Este pacto tiene carga económica.

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

a) **Tasación:** _____ **euros** (_____ **euros**).

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

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializamos seguros de daños. Por lo tanto, la prima que indicamos la hemos calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank más frecuentemente comercializamos. La diferencia es que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura que el de daños. La simulación no es una oferta de contratación.

En caso de que hubiera más de una finca hipotecada, el importe que indicamos será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.

Hay que tener en cuenta que es un requisito obligatorio que la parte deudora contrate y tenga vigente a su costa un seguro de daños para proteger la integridad del inmueble hipotecado. Puede contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo:** _____ euros (_____ euros), a día de hoy.

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

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

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

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

g) **Comprobación registral:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe orientativo que corresponde a la nota registral solicitada de cada finca.

h) **Notaría:** _____ euros (_____ euros). Se trata de un importe aproximado que hemos calculado según el arancel notarial. Los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite.

i) **Impuestos (Este pacto es esencial y directamente relacionado con el tipo de interés acordado):** _____ euros (_____ euros). Corresponde a la aplicación del tipo impositivo por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), fijado por la comunidad autónoma correspondiente (un porcentaje) a la base imponible (cantidad sobre la que se aplica el porcentaje, equivalente a la garantía hipotecaria). Correrá a cargo de CaixaBank, en su condición de sujeto pasivo, su satisfacción y pago.

No obstante, en correspondencia con el tipo de interés acordado en esta escritura, acordamos que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que desde CaixaBank tengamos que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora nos autoriza a cargar ese importe en cualquier cuenta de su titularidad única o indistinta. Esto es esencial para poder establecer el pacto tercero de este contrato, sobre el tipo de interés que aplicamos a este préstamo.

Si, por cualquier motivo, este pacto de traslado del coste del impuesto fuera inaplicable o nulo, tanto nosotros, CaixaBank, como la parte deudora acordamos que el tipo de interés aumentará lo suficiente como para cubrir el importe del impuesto que hayamos pagado desde CaixaBank durante el plazo en que este contrato de préstamo hipotecario esté vigente. A tal fin, la parte deudora acepta y se compromete de forma irrevocable a comparecer ante notario y suscribir si es necesario, la oportuna escritura pública de novación, siendo a su cargo los gastos notariales, registrales y de tramitación que ello suponga.

j) **Registro de la propiedad:** _____ euros (_____ euros). Este importe es aproximado. Lo hemos calculado según el actual arancel (impuesto) registral.

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

l) **Gastos judiciales:** correspondería de una imposición de costas a CaixaBank, cuando así lo indique un juzgado de acuerdo con las normas procesales que estén vigentes en cada momento.

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, hemos tenido en cuenta los datos de esta operación de préstamo que conoce la gestoría que la realiza en el momento de formalizarla, las manifestaciones que ofrecen los titulares de cada operación y la norma fiscal aplicable.

8.3 Los gastos e) a i) de este pacto no se aplicarán o reclamarán, en ningún caso, al fiador o a los fiadores de este préstamo. Si la parte deudora no paga esos gastos, será únicamente a ella a la que se le reclamará su pago.

Este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubrimos.

[SI Marca LCI]

[SI Indicador Cash Back]

Desde CaixaBank abonaremos a la parte deudora el importe de la tasación de la finca hipotecada descrita en los antecedentes de esta escritura. Lo haremos en la cuenta de CaixaBank en la que cargamos ese importe y en un plazo de entre 15 y 45 días a contar desde la firma de la presente escritura. La información fiscal sobre el importe abonado se recoge en el anexo a la FEIN, denominado «Información Fiscal».

[SI Marca LCI]

CUARTA PARTE. CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

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

- Desde el primer día de impago se produce un interés de demora (interés por retraso en el pago).
- Si el impago se mantiene y desde CaixaBank llevamos a cabo acciones de recobro, se generan unos gastos de cobro: reclamaremos su pago cuando hayamos realizado las acciones.
- Si el incumplimiento persiste y aumenta, podemos llegar a finalizar anticipadamente el contrato, a iniciar una reclamación judicial e incluso puede perderse la garantía en una subasta.

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

9. PACTO NOVENO. INTERESES DE DEMORA

Qué intereses se pagan si hay un retraso en el pago

Este pacto tiene carga económica.

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

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

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

9.2 El tipo de interés de demora es el resultado de sumar _____ (_____) puntos al tipo de interés remuneratorio/ordinario en esta escritura, es decir _____ **por ciento** (_____ %)

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

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

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

[SI Marca LCI]

10. PACTO DÉCIMO. COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

Podemos cobrar deudas con cargo a depósitos de dinero o de valores

Este pacto es esencial y tiene una carga económica.

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

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

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

10.2 Desde CaixaBank realizaremos la compensación únicamente cuando existan deudas vencidas y no pagadas. Lo notificaremos oportunamente a quien corresponda.

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

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

11. PACTO UNDÉCIMO. COMPENSACIÓN DE COSTE DE COBRO

[SI Marca LCI]

Coste de los recursos que tenemos que destinar al cobro cuando se incumple la obligación principal de pago

Este pacto tiene carga económica.

11.1 Compensación de 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 estas gestiones 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.

Cuando se realicen efectivamente las acciones de recobro descritas podrá reclamarse el coste del cobro.

[SI Parte deudora persona jurídica]

11. PACTO UNDÉCIMO. COMPENSACIÓN DE COSTE DE COBRO

[SI Marca LCI]

Coste de los recursos que tenemos que destinar al cobro cuando se incumple la obligación principal de pago

Este pacto tiene carga económica.

11.1 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.

Cuando se realicen efectivamente las acciones de recobro descritas podrá reclamarse el coste del cobro.

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

[SI Marca LCI]

Por qué vías podemos reclamar las consecuencias legales de incumplir la obligación principal de pago

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

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

Tutela judicial

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

12.3 Aunque la cantidad que prestamos es líquida desde que formalizamos este contrato, nosotros, CaixaBank, y la parte deudora acordamos que, en caso de reclamación judicial, la cantidad que exigiéremos será la que resulte de la liquidación de la deuda que hayamos realizado desde CaixaBank. Lo haremos según hayamos acordado en este contrato, mediante una certificación que libraremos desde CaixaBank. Esta certificación estará intervenida por un fedatario público (notario/a) y se acompañará a la correspondiente demanda. Esto no significa que se altere la naturaleza del préstamo.

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

- tasamos la finca hipotecada, para su subasta, en el importe del valor de tasación que indicamos en «antecedente segundo» de esta escritura, y
- señalamos como domicilio para requerimientos y notificaciones el de la finca hipotecada. Además, fijamos la siguiente dirección de correo electrónico **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]** para recibir las correspondientes notificaciones electrónicas. En este último caso, aplicaremos lo que dispone el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

12.4 Si optamos por la ejecución ordinaria de la hipoteca, nosotros, CaixaBank, y la parte deudora acordamos expresamente que el valor, a efectos de subasta de la finca hipotecada, no será el que hemos determinado en el apartado anterior (punto 14.3), sino el que haya tasado para ello un perito designado conforme a los artículos 637 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En caso de impago, CaixaBank podrá recurrir a la vía judicial para reclamar el pago de la deuda.

Tutela notarial

[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 hipoteca es su vivienda habitual.' / O BIEN 'La parte deudora manifiesta que adquirió la finca que hipoteca para destinarla a su vivienda habitual.']

12.5 Si se produce una falta de pago del capital o de los intereses, desde CaixaBank podremos reclamar a nuestro favor el préstamo y otros derechos derivados de este contrato. Para ello, desde **CaixaBank podremos ejecutar extrajudicialmente el bien hipotecado**, de acuerdo con el artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen.

12.6 Nosotros, CaixaBank, y la parte deudora establecemos como valor de tasación de la finca hipotecada y señalamos como domicilio para emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, los mismos que indicamos en el apartado anterior «Tutela judicial».

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

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

[SI Marca LCI]

12. bis. PACTO DUODÉCIMO BIS. RECLAMACIÓN LIMITADA A PARTE DEL CAPITAL O DE LOS INTERESES

Qué cantidades podemos reclamar y qué consecuencias jurídicas tiene no pagarlas

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

- la posibilidad de que la parte deudora sea demandada ante los juzgados,
- la posibilidad de recurrir a un procedimiento de venta extrajudicial ante notario, o
- la pérdida del inmueble en garantía.

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

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

• **el vencimiento anticipado**, que se regula en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y en «8. Pacto octavo bis. Causa de vencimiento anticipado».

12.2 La opción del vencimiento anticipado supone:

- **la pérdida del beneficio de plazo (beneficio por el que la deuda se exige en los plazos pactados, no antes),**
- **la obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado, y**
- **la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía.**

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

• Desde CaixaBank **limitaremos nuestra reclamación a la cantidad concreta de capital y/o intereses que no haya pagado** la parte deudora en el plazo pactado. La reclamación **incluirá los intereses de demora**, que se generan cuando hay un retraso en el pago y, si es necesario, la compensación por costes de cobro ante un impago, según lo que dispone el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

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

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

• Desde CaixaBank podremos iniciar la acción hipotecaria por vía judicial o por venta extrajudicial (ante notario). **Limitaremos nuestra reclamación a la cantidad concretamente impagada, junto con los intereses de demora** que se aplican cuando hay un impago y, si es necesario, **la compensación por costes de cobro ante un impago**. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital y/o intereses impagados durante el proceso judicial o extrajudicial (ante notario) conforme a lo que prevé la ley.

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

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

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

Para ello, será necesario que el incumplimiento de la obligación de pago reúna las características que regula el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario o el «8. Pacto octavo bis. Causa de vencimiento anticipado» de este contrato.

[SI Marca LCI]

13. PACTO DECIMOTERCERO. CAUSA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

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

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

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

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

- La parte deudora «está en mora» (tiene un retraso en el pago) porque no ha pagado a tiempo una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- La cuantía de las cuotas vencidas y no pagadas equivalen al menos:
 - **al 3 % del capital concedido**, si el retraso se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen: (a) al impago de doce plazos mensuales, o (b) a un número de cuotas tal que supone que la parte deudora ha incumplido su obligación de pago por un plazo equivalente al menos a doce meses.
 - **al 7 % del capital concedido**, si el retraso se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalen: (a) al impago de quince plazos mensuales, o (b) a un número de cuotas tal que supone que la parte deudora ha incumplido su obligación de pago por un plazo equivalente al menos a quince meses.
- Desde CaixaBank hemos requerido el pago a la parte deudora y le hemos concedido, como mínimo, un mes para pagar. En el requerimiento de pago también le habremos advertido de que, si no paga su deuda, desde CaixaBank le reclamaremos el reembolso total de la cantidad que aún debe del préstamo.

13.2 Desde CaixaBank podremos vencer anticipadamente, rescindir o modificar posteriormente el contrato de préstamo si demostramos que la parte deudora ha ocultado o falsificado conscientemente la información que nos ha facilitado para evaluar su solvencia.

Desde CaixaBank podemos vencer anticipadamente este contrato y exigir la devolución del total de la deuda si se incumplen las obligaciones de pago.

[SI Marca LCI]

13. bis. PACTO DECIMOTERCERO BIS. ENERVACIÓN

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

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

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

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

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

13.3 La parte deudora puede enervar la ejecución hipotecaria hasta el día en que se señale la celebración de la subasta si, en caso de que fuera necesario, tuviéramos que subastar la finca hipotecada.

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

La ejecución hipotecaria por impago (retraso en el pago) puede pararse pagando la deuda que la ha originado.

QUINTA PARTE. CUESTIONES OPERATIVAS

14. PACTO DECIMOCUARTO. DOMICILIO DE PAGO Y DEPÓSITO ASOCIADO

[SI Marca LCI]

Cómo se realizan los pagos que se derivan de este contrato

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

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

[SI Marca LCI]

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

Qué ocurre si se quiere transmitir a otras personas la titularidad de la finca hipotecada

14.1 Si cualquier persona que es parte deudora de este contrato tiene **voluntad de enajenar (trasmitir la titularidad a otras personas) la finca hipotecada**, tanto la parte deudora como la persona que es la nueva titular y deudora tendrán que comunicárnoslo a CaixaBank. En esa

comunicación, tienen que solicitar la subrogación (el reemplazo) en las obligaciones personales que se derivan de este préstamo hipotecario.

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

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

Si se quiere transmitir a otras personas la titularidad de la finca hipotecada, es necesario que nos informen previamente de ello.

[SI Marca LCI]

15. PACTO DECIMOQUINTO. INFORMACIÓN ECONÓMICA

Qué información económica solicitaremos

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

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

Tendrán que proporcionarnos esta información y los documentos en un plazo máximo de quince días.

16. PACTO DECIMOSEXTO. CESIÓN.

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

17. PACTO DECIMOSEPTIMO. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

[SI Marca LCI]

Cómo tratamos los datos personales

17.1 .. A continuación les facilitamos la información básica sobre el tratamiento de los datos de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas que firman en representación de aquellas. Puede consultar el detalle completo de cómo utilizaremos los datos personales en nuestra Política de Privacidad, a la que puede acceder en cualquier momento desde www.caixabank.com/politicaprivacidad.

17.2 **Responsable del tratamiento:** El responsable del tratamiento de los datos personales en sus relaciones contractuales y de negocio con nosotros es CaixaBank, S. A. («CaixaBank»), con NIF A-08663619 y domicilio en la calle Pintor Sorolla, 2-4 de Valencia.

Corresponsables de tratamiento: Además, para determinados tratamientos que le informamos en detalle en nuestra política, CaixaBank y las empresas del Grupo CaixaBank tratarán conjuntamente los datos, decidiendo de manera conjunta los objetivos (“para qué se usan los datos”) y los medios utilizados (“cómo se usan los datos”) siendo, por tanto, corresponsables de esos tratamientos.

Encontrará la lista de las empresas que tratan estos datos, así como los aspectos esenciales de los acuerdos del tratamiento en corresponsabilidad en: www.caixabank.es/empresasgrupo.

17.3 Tratamientos basados en el consentimiento con el fin de:

- Elaborar perfiles y analizar sus datos para configurar una oferta personalizada de productos y servicios del Grupo CaixaBank.
- Comunicarle la oferta comercial de productos y servicios del Grupo CaixaBank.
- Ceder sus datos a empresas que no forman parte del Grupo CaixaBank.
- Usar biometría para identificarle como cliente y para la firma de documentación.
- Aplicarle condiciones personales en contratos en cotitularidad.

Estos tratamientos se realizan únicamente si usted ha dado su autorización para ello (puede habernos dado su autorización en la entrevista en la que usted se dio de alta como cliente, a través de nuestros canales electrónicos o en alguna de las empresas del Grupo CaixaBank).

Tratamientos necesarios para la ejecución de las relaciones contractuales formalizadas.

Tratamientos necesarios para cumplir con obligaciones normativas impuestas por la normativa aplicable a la actividad del Grupo CaixaBank.

Tratamientos para la satisfacción de intereses legítimos perseguidos por CaixaBank o por un tercero, siempre que sobre esos intereses no prevalezcan los intereses de los titulares de los datos, o sus derechos y libertades fundamentales.

17.4 Delegado de Protección de Datos, ejercicio de derechos y presentación de reclamaciones. CaixaBank y las empresas del Grupo CaixaBank han nombrado un Delegado de Protección de Datos, que le atenderá para responder a cualquier cuestión relativa al tratamiento de sus datos personales y al ejercicio de sus derechos.

Puede contactar con el Delegado de Protección de Datos para hacerle llegar sus sugerencias, consultas, dudas o reclamaciones a través de esta dirección: www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos.

Los titulares de los datos pueden ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación, portabilidad de datos personales, a retirar su consentimiento y a no ser objeto de una decisión automatizada de acuerdo con la ley, a través de los siguientes canales:

- En las oficinas de CaixaBank abiertas al público.
- Mediante las opciones habilitadas en su banca digital y en nuestras aplicaciones móviles.
- En la dirección electrónica: www.caixabank.com/ejerciciodederechos.
- Mediante un escrito dirigido al Apartado de Correos número 209 de Valencia (46080).

Además, si tienen alguna reclamación derivada del tratamiento de sus datos, pueden dirigirla a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

18. PACTO DECIMOCTAVO. CONVENIOS CONCURSALES

[SI Marca LCI]

Podemos aceptar un convenio concursal (plan de pago de deudas)

18.1 Desde CaixaBank podemos votar favorablemente o adherirnos a un convenio concursal de la parte deudora, de algún fiador o de quienes tengan derechos reales de garantía, incluso si así se originaran quitas y/o esperas hasta el máximo legal.

Este hecho no afecta a los derechos de CaixaBank frente a deudores, fiadores y/o garantes no concursados. Los obligados o garantes no concursados consienten expresamente la adhesión o voto favorable de CaixaBank y no podrán pedir ni la aprobación ni los efectos del convenio en perjuicio de CaixaBank.

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

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

Desde CaixaBank podemos votar favorablemente o adherirnos a un convenio concursal (acuerdo para establecer un plan de pago de las deudas).

19.PACTO DECIMONOVENO. COMUNICACIONES

[SI Marca LCI]

Cómo nos comunicaremos

Este pacto tiene contenido esencial.

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

a) **La dirección de correo electrónico que nos ha ofrecido la parte deudora.** Desde CaixaBank utilizaremos este canal de comunicación para enviar distintos tipos de comunicados, incluidos los que deben ser fehacientes (burofaxes electrónicos).

Un envío es considerado fehaciente solo si CaixaBank puede probar ante terceros, según la normativa aplicable, la autenticidad, integridad y recepción del correo electrónico. Esos terceros pueden ser los tribunales de justicia, el Banco de España u otras autoridades y administraciones competentes.

Concretamente, desde CaixaBank podemos enviar por correo electrónico:

- **requerimientos de pago,**
- **notificaciones sobre el vencimiento anticipado de la operación, u**
- **otras notificaciones que deban remitirse de manera fehaciente (como prueba) de acuerdo con la ley.**

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

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

- el juzgado, para enviar notificaciones según lo que hemos previsto en «10. Pacto décimo. Acción judicial»

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

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

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

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

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

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

Nos comunicaremos por distintos medios: correo electrónico, teléfono móvil, banca digital CaixaBankNow y, si es necesario, dirección de correo postal.

20. PACTO VIGESIMO. COMPETENCIA JUDICIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE

[SI Marca LCI]

A qué ley y tribunales está sujeto este contrato

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

21. PACTO VIGÉSIMO PRIMERO. QUEJAS Y RECLAMACIONES

[SI Marca LCI]

Dónde se puede reclamar

21.1 La parte deudora puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank a través de los siguientes canales:

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

- en cualquiera de nuestras **oficinas abiertas al público**.

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

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

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

- su dirección postal: calle Alcalá, 50, 28014 Madrid; o
- su página web: www.bde.es.

Las reclamaciones pueden dirigirse al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank.

También se puede reclamar ante otros organismos.

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

22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. EXENCIONES

[SI Marca LCI]

Qué impuestos quedan excluidos

22.1 **Operaciones sujetas a IVA.** Este préstamo está sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Sin embargo, dado que está exento de este impuesto según el artículo 20. Uno.18.c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: Además, este préstamo está exento del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según el artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARÁ DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCIÓN.]**

22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. EXENCIONES

[SI Marca LCI]

Qué impuestos quedan excluidos

22.2 **Operaciones sujetas a IGIC (Canarias).** Este préstamo está sujeto al Impuesto General Indirecto Canario (IGIC). Sin embargo, dado que está exento de él según el artículo 50. Uno.18.c) de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de Canarias, de Medidas Administrativas y Fiscales, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE: Además, este préstamo está exento del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según el artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. **POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARÁ DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

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

OPERACIONES SUJETAS A IPSI (CEUTA I MELILLA)

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente crédito está sujeto al Impuesto sobre la Producción, los servicios y la importación (IPSI), si bien goza de la exención del mismo en virtud del artículo 20.Uno.18c) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, por remisión del artículo 14 de la Ley 8/1991, de 25 de marzo, por la que se aprueba el Arbitrio sobre la producción y la importación en las ciudades de Ceuta y Melilla y que, como consecuencia, no está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. **[SI LA FINCA TIENE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LA FINANCIACION FUERA PARA ADQUIRIRLA, DEBERÁ AÑADIRSE:** 'Asimismo, le corresponde la exención por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, en virtud del artículo 45.I.B), número 12, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados'. **POR EL CONTRARIO, SI LA FINANCIACION NO FUERA PARA ADQUIRIRLA, SOLO SE CONSIGNARA DICHO LITERAL PREVIA CONSULTA CON EL GESTOR DEL DOCUMENTO QUE GARANTICE LA VIABILIDAD DE LA EXENCION.]**

[SI Marca LCI]

[SI Parte deudora persona jurídica]

23. PACTO VIGÉSIMO TERCERO. MANIFESTACIONES

23.1 La parte deudora y los fiadores, si los hay, manifiestan y declaran que:

a) es/son entidades debidamente constituidas y que han adoptado los acuerdos sociales y obtenido las autorizaciones internas suficientes para suscribir esta escritura y su documentación complementaria;

b) la suscripción y cumplimiento de lo acordado en esta escritura, o de los documentos complementarios a la misma, no suponen un incumplimiento de ninguna disposición de sus estatutos ni de ninguna ley o normativa que les sea aplicable;

c) toda la información proporcionada por él/ellos a CaixaBank, es en todo momento, veraz, completa y exacta; y

d) ni él/ellos, ni cualquier otra persona actuando en su nombre, es una persona física o jurídica (en adelante, 'Persona/s') o está participada o controlada por Personas, que:

(i) Consten como personas sancionadas en leyes, regulaciones, directrices, resoluciones, programas o medidas restrictivas en materia de sanciones económico-financieras internacionales, impuestas por las Naciones Unidas, Unión Europea, o cualquiera de sus países miembros, incluido el Reino de España y/o el U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ('OFAC') y/o la Office

of Financial Sanctions Implementation (OFSI) del Her Majesty's Treasury (HMT) del Reino Unido (en adelante, 'Personas Sancionadas').

(ii) Participen o controlen a una Persona Sancionada

(iii) Actúen directa o indirectamente para o en representación de una Persona Sancionada.

(iv) Estén constituidas, localizadas o con sede operativa o residente en un país o territorio, o cuyo gobierno conste en leyes, regulaciones, directrices, resoluciones, programas o medidas restrictivas en materia de sanciones económico-financieras internacionales, impuestas por las Naciones Unidas, Unión Europea, el Reino de España, el Reino Unido y/o el U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control (OFAC) (en adelante, 'Sanciones').

(v) No mantienen relaciones de negocio o realizan operaciones con clientes de países, territorios o jurisdicciones de riesgo, o que supongan transferencia de fondos de o hacia tales países, territorios o jurisdicciones sujetos a Sanciones.

(vi) Ni ellos ni cualquier otra persona actuando en su nombre destinará, directa o indirectamente, los fondos originados bajo este contrato, o de cualquier otro modo pondrá a disposición dichos fondos a cualquier filial o Persona con el fin de financiar cualquier actividad o negocio (a) de o con una Persona Sancionada, (b) en cualquier territorio o país que, al tiempo de utilizar los fondos o el producto contratado esté, o su gobierno, sujeto a Sanciones, o (c) que de cualquier otro modo conlleve el incumplimiento de Sanciones por cualquier Persona

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

[SI Marca LCI]

INFORMACIÓN PARA LA PARTE DEUDORA [Y SI LO HAY, Y PARA EL GARANTE HIPOTECANTE]

Tasa Anual Equivalente y coste total del préstamo:

• Valores del TAE y del coste total del préstamo. La Tasa Anual Equivalente (TAE) de la operación es del _____ **por ciento** y el coste total de la financiación asciende a _____ **euros** (_____ **euros**).

• **Definición y supuestos utilizados para su cálculo.** La **TAE variable** es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. Desde CaixaBank calcularemos la TAE 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 variarán mientras esté vigente la operación de préstamo.

• En CaixaBank obtendremos el tipo de interés que corresponde aplicar a la segunda fase de tipos de interés a partir del índice de referencia vigente en la fecha que hemos mencionado, contando con que ese índice se mantendrá 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 de préstamo incluyen los siguientes costes, que se pagan según indicamos en «5. Pacto quinto. Comisiones»:

• Costes financieros: intereses.

• **Otros costes:** gastos de comprobación registral, de gestoría y de tramitación, de registro; impuesto s-AJD y seguro de daños; y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada. Sus importes, ciertos u orientativos, según los casos, se indican en la FEIN o, también, en la oferta vinculante.

La TAE no incluye los gastos de notaría.

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

• **Normativa aplicable.** Hemos calculado la TAE según lo que se establece en:

• el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 16 de marzo de 2019, y

• el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE de 29 de octubre de 2011, modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, publicada en el BOE de 29 de abril de 2019 y la Circular del Banco de España núm. 5/2012, de 27 de junio, publicada en el BOE de 6 de julio de 2012.

La fórmula que hemos aplicado es la que se recoge en el Anexo II de la ley que hemos citado.

Incumplimiento

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

• La parte deudora tendrá que asumir el pago de los intereses de demora.

• La parte deudora tendrá que asumir el pago de la compensación de costes de cobro ante un impago.

• CaixaBank podrá resolver (finalizar) anticipadamente el contrato.

• CaixaBank podrá ejecutar la hipoteca (vender el bien inmueble hipotecado) y exigir a la parte deudora el pago de la deuda.

• CaixaBank podrá embargar otros bienes propiedad de la parte deudora.

• CaixaBank podrá incluir los datos de la parte deudora en ficheros de información crediticia.

• La parte deudora podrá asumir otras consecuencias derivadas de los pactos de esta escritura.

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



PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

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

ANEXO DE TASACIÓN

ANEXO DE FÓRMULAS

PRÉSTAMO N.º _____ OFICINA _____

Fórmula aritmética número 1

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

'I' es la suma de intereses buscada; 'c', el capital pendiente de amortización; 'r', el tipo de interés nominal anual aplicable; y 't', el número de días cuyos intereses deben calcularse.

Fórmula aritmética número 2 (canon francés)

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

'a k' es la cuota mixta de amortización e intereses; 'Ck', el capital pendiente de amortización al inicio del periodo; 'r', el tipo de interés nominal anual, en tanto por uno; 'm', el número de 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

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

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

Fórmula aritmética número 4

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

'I' es el importe absoluto de los intereses de demora; 'C', el montante impagado; 'r', el tipo de interés nominal anual de demora aplicable; y 't', el número de días transcurridos desde el día siguiente, incluido, a aquel en que se produjo la falta de pago hasta el día en que se satisface la deuda.

SI EL PRÉSTAMO SE CONCEDE A UN CONSUMIDOR INDICAR:

Fórmula aritmética número 4bis

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

'I' es el importe absoluto de los intereses de demora; 'c', el capital impagado; 'r', el tipo de interés nominal anual de demora aplicable; y 't', el número de días transcurridos desde el día siguiente, incluido, a aquel en que se produce la falta de pago y hasta el día en que se satisface la deuda.

_____, a ____ de _____ de _____

(FIRMA Y SELLO)