



MODELO 3357

IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-1556

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO VENCIMIENTOS:  
MESES NATURALES CUOTA CONSTANTE INTERÉS VARIABLE INDICE DE REVISIÓN EURÍBOR  
OFICIAL UNA SOLA FINCA EN CONSTRUCCIÓN USO PROPIO CUENTA ESPECIAL

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

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

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

El contrato se divide en cinco partes:

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

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

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

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

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

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

**1. PACTO PRIMERO. CAPITAL DEL PRÉSTAMO**

**[SI Marca LCI]**

Qué cantidad entrega CaixaBank en préstamo y dónde se ingresa

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

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 entrega CaixaBank en préstamo y dónde se ingresa

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

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.

**A CONTINUACIÓN, SE CONTEMPLAN DOS OPCIONES. ESCOGER LA QUE PROCEDA Y ELIMINAR LA OTRA.**

**OPCIÓN A: EN EL SUPUESTO DE QUE EXISTA UNA PRIMERA DISPOSICIÓN CON LA FIRMA DE LA OPERACIÓN, INCLUIR ESTE PÁRRAFO:**

Del importe total del préstamo, que ha recibido la parte deudora, ingresa, en este acto, la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (\_\_\_\_\_€), en la cuenta número **LO FACILITARÁ LA OFICINA** abierta a su nombre en CaixaBank.

El resto del capital del préstamo, equivalente a **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (\_\_\_\_\_€), la ingresa, al propio tiempo, en una «**cuenta especial**». La parte deudora podrá retirar el dinero de esta cuenta según indicamos en el «Pacto 1 bis. Cuenta especial» siguiente.

**OPCIÓN B: EN EL SUPUESTO DE QUE NO EXISTA NINGUNA DISPOSICIÓN CON LA FIRMA DE LA OPERACIÓN, INCLUIR ESTE PÁRRAFO:**

El importe del préstamo, que ha recibido la parte deudora, se ingresa, en este acto, en una «**cuenta especial**». La parte deudora podrá retirar el dinero de esta cuenta según se indica en el «Pacto 1 bis. Cuenta especial» siguiente.

#### **1 bis. PACTO PRIMERO BIS. CUENTA ESPECIAL**

##### **[SI Marca LCI]**

Cómo y cuándo se puede retirar el dinero de la cuenta especial

**Esta cláusula tiene carácter esencial.** Regula cómo y cuándo la parte deudora podrá retirar el capital (dinero) depositado en la cuenta especial con el objeto de destinarlo a financiar la construcción.

Desde CaixaBank ingresamos la cantidad de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros) en una «**cuenta especial**», abierta en CaixaBank a nombre de la parte deudora. La cuenta especial es una cuenta:

- Condicionada; es decir, la parte deudora podrá retirar el dinero de la cuenta especial en la forma y condiciones que se expondrá a continuación.
- Sin interés; es decir, el dinero no retirado de la cuenta especial no genera intereses a favor de CaixaBank.

#### **Régimen y retirada cuenta especial**

La parte deudora podrá retirar dinero de la cuenta especial, en una o varias veces, en función de la obra ejecutada de la finca anteriormente descrita, según hayamos pactado en este contrato.

#### **Condiciones particulares previas**

Para poder retirar dinero de la cuenta especial por primera vez, la parte deudora tendrá que justificar a CaixaBank, por medio de documentos fiables, el cumplimiento de las condiciones enumeradas a continuación:

1. Que la constitución de los seguros por daños materiales por defectos de la construcción a que hace referencia el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación; **LOS PÁRRAFOS SIGUIENTES CONTEMPLAN DOS OPCIONES. ESCOGER LA QUE PROCEDA Y ELIMINAR LA OTRA.**

**OPCIÓN A. SI SE QUIERE CONDICIONAR LAS DISPOSICIONES A UN DETERMINADO PORCENTAJE DE COSTE DE REPOSICIÓN EJECUTADO, INTRODUCIR ESTE TEXTO:**

1. Que el «coste de reposición bruto» de la obra ejecutada, definida más adelante, ha alcanzado, como mínimo, un valor de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** euros (\_\_\_\_\_€).

2. Que la parte deudora ha pagado todas las deudas a su cargo por razón de la ejecución del porcentaje de obra llevada a cabo hasta el momento.

3. Que no existan deudas pendientes de pago frente a terceras personas derivadas de la ejecución de la obra.

El coste de reposición bruto de la obra ejecutada se define como la suma de las inversiones necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de sus mismas características (capacidad, uso, calidad...) y únicamente la sociedad que haya realizado la tasación lo acreditará (justificará) mediante la emisión del correspondiente certificado de valoración emitido conforme a la Orden ECO/805/2003.

#### **Condiciones particulares**

Una vez cumplida la condición previa descrita y se alcance el valor de coste de reposición mínimo pactado, cada euro de incremento en coste de reposición de obra ejecutada que exceda del coste de reposición mínimo equivaldrá a la cifra de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** (\_\_\_\_ euros) de capital (dinero) potencialmente disponible. En consecuencia, la parte deudora podrá retirar dinero de la cuenta especial, como máximo, por la cantidad que resulte de multiplicar esta cifra por el valor del coste de reposición bruto por obra ejecutada que exceda del mínimo acordado.

CaixaBank abonará los importes disponibles del dinero de la cuenta especial en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora asociada al préstamo nº \_\_\_\_\_ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank.

Igualmente, la sociedad que haya realizado la tasación acreditará (justificará) el valor sucesivo del coste de reposición, mediante la emisión del correspondiente certificado de valoración emitido conforme a la Orden ECO/805/2003.

#### **Ejemplos informativos simulados:**

**Para el caso de un régimen de retirada de 1 euro de capital disponible de financiación por cada 1 euro que se incremente el coste de reposición bruto de la obra ejecutada:**

Si el incremento del valor de reposición es de 30.000€, el capital disponible sería de 30.000€.

**Para el caso de un régimen de retirada de 0,50 euros de capital disponible de financiación por cada 1 euro que se incremente el coste de reposición bruto de la obra ejecutada:** Si el incremento del valor de reposición es de 30.000€, el capital disponible sería de 15.000€.

**Para el caso de un régimen de retirada de 1,50 euros de capital disponible de financiación por cada 1 euro que se incremente el coste de reposición bruto de la obra ejecutada:** Si el incremento del valor de reposición es de 30.000€, el capital disponible sería de 45.000€.

No obstante, CaixaBank y la parte deudora acuerdan que serán condiciones indispensables para retirar cualquier cantidad de la cuenta especial, siempre dentro del máximo que hemos especificado, las siguientes:

a) Entregar, a satisfacción de CaixaBank, facturas justificativas de haberse generado pagos por bienes entregados, servicios prestados y otros que, en todo caso, tengan relación directa

con la construcción de la finca hipotecada, que sumen el importe de la retirada que la parte deudora pretende realizar.

b) Estar al corriente de pago de las facturas que hayan podido dar lugar a las retiradas anteriores, así como de cualquier otro gasto.

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

**Condiciones particulares**

La parte deudora podrá retirar dinero de la cuenta especial, como máximo, por la cantidad que resulte de multiplicar la cifra de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** (\_\_\_\_euros) de capital (dinero) potencialmente disponible por el valor del «**coste de reposición bruto**» por obra ejecutada que conste acreditado.

El coste de reposición bruto de la obra ejecutada se define como la suma de las inversiones necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de sus mismas características (capacidad, uso, calidad...) y únicamente la sociedad que haya realizado la tasación lo acreditará (justificará), mediante la emisión del correspondiente certificado de valoración emitido conforme a la Orden ECO/805/2003.

CaixaBank abonará los importes disponibles del dinero de la cuenta especial en la cuenta de depósito a la vista titularidad de la parte deudora asociada al préstamo nº \_\_\_\_\_ **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, abierta en CaixaBank.

**Ejemplos informativos simulados:**

**Para el caso de un régimen de retirada de 1 euro de capital disponible de financiación por cada 1 euro que se incremente el coste de reposición bruto de la obra ejecutada:**

Si el incremento del valor de reposición es de 30.000€, el capital disponible sería de 30.000€.

**Para el caso de un régimen de retirada de 0,50 euros de capital disponible de financiación por cada 1 euro que se incremente el coste de reposición bruto de la obra ejecutada:**

Si el incremento del valor de reposición es de 30.000€, el capital disponible sería de 15.000€.

**Para el caso de un régimen de retirada de 1,50 euros de capital disponible de financiación por cada 1 euro que se incremente el coste de reposición bruto de la obra ejecutada:**

Si el incremento del valor de reposición es de 30.000€, el capital disponible sería de 45.000€.

No obstante, CaixaBank y la parte deudora acuerdan que serán condiciones indispensables para retirar cualquier cantidad de la cuenta especial, siempre dentro del máximo que hemos especificado, las siguientes:

- Entregar, a satisfacción de CaixaBank, facturas justificativas de haberse generado pagos por bienes entregados, servicios prestados y otros que, en todo caso, tengan relación directa con la construcción de la finca hipotecada, que sumen el importe de la retirada que la parte deudora pretende realizar.
- Estar al corriente de pago de las facturas que hayan podido dar lugar a las retiradas anteriores, así como de cualquier otro gasto.

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

**Condiciones particulares finales**

Para retirar el resto del dinero de la cuenta especial, la parte deudora cumplirá, además, las siguientes reglas:

- Acreditar (justificar) la finalización de la construcción de la finca descrita.
- Otorgar documento por el que se confirma o, si fuera el caso, se actualiza, el valor de tasación, a efectos de subasta, según lo que indicamos en el «Pacto 12. Tutela judicial o notarial para el cobro de la deuda» siguiente.
- Formalizar la escritura de obra nueva terminada de la finca descrita.
- Aportar certificación de haber obtenido las autorizaciones administrativas correspondientes, que acrediten que la edificación reúne las condiciones

necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable o, si fuera el caso, certificación conforme tales autorizaciones no son necesarias, emitida por la Administración competente.

#### Condiciones generales

Ni la parte deudora ni nadie en su nombre, si no cumple las condiciones para la retirada de la cuenta especial, ni terceras personas en ejercicio de sus derechos, podrán retirar, en todo ni en parte, el dinero depositado, ni retenerlo, porque queda pignorado (afecto) en garantía de las obligaciones a cargo de la parte deudora (pago de las cuotas) y, muy especialmente, de las contempladas en este pacto.

No obstante, CaixaBank podrá, excepcionalmente, a nuestro exclusivo criterio y a petición por escrito de la parte deudora, relevarla del cumplimiento de alguna o algunas de tales condiciones, así como autorizar retiradas de la cuenta especial que no tengan por finalidad la construcción de la finca.

En todo caso, CaixaBank podrá negarse a autorizar nuevas retiradas de la cuenta especial si:

- 1 La parte deudora no acredita tener pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones (deudas) derivadas de contratos de trabajo.
- 2 Esta escritura o la declaración de obra nueva en construcción no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 3 La(s) finca(s) descrita(s) está(n) afecta(s) a algún otro gravamen aparte de la presente hipoteca.
- 4 Existen cuotas pendientes de pago, ya sea por capital o intereses, de este contrato de préstamo.
- 5 Se ha producido cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato, tanto si CaixaBank ha dado por vencida la operación como si no lo ha hecho todavía.
- 6 **(SI NO HUBIERE CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN ELIMINAR APARTADO Y RENUMERAR)** Se resuelve, rescinde o modifica, en sus términos esenciales, el contrato de construcción para la ejecución de la obra suscrito en fecha \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ **LO FACILITARÁ LA OFICINA** con la constructora **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, con NIF nº **LO FACILITARÁ LA OFICINA**,
- 7 No se realiza la construcción de conformidad con el proyecto de ejecución que ha servido de base para la obtención de la licencia de obras, o si dicha licencia fuera revocada, suspendida, anulada o interrumpida.
- 8 La parte deudora o, si fuera el caso, cualquiera de sus integrantes, o las personas fiadoras, incumplieran cualquier otra obligación líquida y exigible (deuda) contraída con CaixaBank o incurriesen en morosidad (retraso en el pago) frente a otras personas acreedoras.
- 9 **(SI LA PARTE DEUDORA FUERE PERSONA JURÍDICA, SINO ELIMINAR APARTADO Y RENUMERAR)** Las personas socias o partícipes actuales en el capital de la sociedad que interviene como parte deudora o cualquiera de sus integrantes o personas fiadoras transmitieran total o parcialmente, por cualquier causa, título, negocio o acto, su participación; si estas personas perdieran el control de los órganos de administración de la sociedad o si, en virtud de contrato o de otro modo, resultase que una o varias terceras personas pueden directa o indirectamente determinar la gestión y política de dicha sociedad o la composición de la mayoría de su órgano de administración.
- 10 Si se constituyeran o ampliaran garantías reales (hipoteca u otra) sobre bienes de la parte deudora o cualquiera de sus integrantes o de las personas fiadoras en aseguramiento de cualesquiera obligaciones (deudas), actuales o futuras, excepto cuando se trate de gravámenes que garanticen exclusivamente la financiación de la adquisición o la construcción de los propios bienes objeto de la garantía, salvo autorización por escrito de CaixaBank.

La parte deudora se compromete específicamente a desarrollar la obra antes de finalizar el periodo que pactaremos como de carencia de amortizaciones de capital (durante el que solo se pagan intereses). A la finalización, por cualquier causa, del período de carencia, el dinero aún no retirado de la cuenta especial se destinará a amortizar (reembolsar) el préstamo. De la misma forma, se procederá si por cualquier otra causa tuviera que resolverse el préstamo. CaixaBank únicamente reconocerá como titular de la cuenta especial a la parte deudora. Los derechos de la parte deudora sobre el dinero existente en la cuenta especial, tanto si se halla disponible como indisponible, no podrán ser cedidos o transferidos a terceras personas sin el consentimiento por escrito de CaixaBank.

CaixaBank desea recordarle que CaixaBank ingresa una parte o todo el capital (dinero) del préstamo, según se hay pactado, en una «cuenta especial», con retirada del dinero condicionada y sin interés.  
La parte deudora podrá retirar el dinero depositado para financiar la construcción de la finca, siempre dentro del máximo especificado, si cumple con las condiciones y reglas contempladas en este pacto.  
El dinero de la cuenta especial queda pignorado (afecto) al pago del préstamo y al cumplimiento de tales condiciones y reglas, de manera que ni la parte deudora ni ninguna otra persona podrá retirarlo, ni retenerlo, a no ser que CaixaBank de el consentimiento por escrito.

## 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

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

### [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 se indica, 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 podrán 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 CaixaBank de el consentimiento expreso y por escrito. Es decir, el hecho que la parte deudora solicite a CaixaBank la introducción de esos nuevos periodos 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 se calcula aplicando la fórmula aritmética número 2 que se indica en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

### [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 podrán 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 CaixaBank de el consentimiento expreso y por escrito. Es decir, el hecho que la parte deudora solicite a CaixaBank la introducción de esos nuevos periodos 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 pactadas. 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 se calcula aplicando la fórmula aritmética número 2 que se indica en el Anexo de Fórmulas que forma parte de esta escritura.

## [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 pactado del préstamo. Para ello, no es necesario que lo comunique previamente a CaixaBank.

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

- Si la parte deudora realiza un reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 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 prevista más abajo en este apartado, con el límite del \_\_\_\_\_ por ciento del capital que se reembolse anticipadamente.
- La pérdida financiera se calcula proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calcula como la suma de dos valores: (a) el valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés; y (b) el valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión, si no se hubiera producido la amortización anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión.

Para calcular el valor de mercado de los préstamos hipotecarios, se considera índices o tipos de interés de referencia los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años. Estos tipos los publicará el Banco de España y se le añadirá un diferencial. Ese diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratar la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime en ese

momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

Se aplicará alguno de los anteriores tipos de interés de referencia que más se aproxime al plazo del préstamo que quede desde la amortización anticipada hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. El diferencial es el

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

CaixaBank calculará esa comisión proporcionalmente al capital reembolsado.

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

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

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

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

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

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

### 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 establecida 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]

CaixaBank desea recordarle que **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 aplicados, se divide 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 aplica es del \_\_\_\_\_ **por** \_\_\_\_\_ **cento** ( \_\_\_\_\_ %) 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 se subdivide en períodos de revisión del tipo de interés sucesivos. En cada revisión puede variar el interés aplicado, que se mantendrá fijo hasta nueva revisión. Los períodos de revisión tienen una duración de \_\_\_\_\_ contados de fecha a fecha desde que se inicia esta segunda fase. **Por tanto, el tipo de interés aplicado en esta segunda fase es variable en cada revisión. Se determinará según lo indicado en 3.5: «Elementos determinantes de los intereses ordinarios».**

**Durante la primera fase, y si no se interrumpe, si lo hay, el período 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 determinados 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 período de revisión, el índice de referencia puede variar.

El tipo de interés aplicado en los distintos períodos de revisión de intereses basándose 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 seguidos para aplicar los distintos índices de referencia con los que se calcula el tipo de interés aplicado al préstamo, según el caso.

CaixaBank desea recordarle que este préstamo devenga (genera) un tipo de interés variable, el tipo de interés nominal o TIN.

Se calcula 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 aplicado 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 se utiliza para calcularla es la número 1 indicada en el Anexo de Fórmulas este contrato.

- \_\_\_\_\_ **[INDICAR EN LETRAS- PARA CALCULAR LOS PERIODOS DE CARENCIA DEBERÁ TENERSE EN CUENTA LA FECHA FINALIZACIÓN CONSTRUCCIÓN SEGÚN LICENCIA OBRAS]** 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 acuerden introducir nuevas cuotas de intereses conforme a lo que hayan pactado'**
- La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas.

**[INCLUIR EL SIGUIENTE APARTADO ÚNICAMENTE EN EL SUPUESTO QUE EXISTA PACTADO UN PERIODO DE CARENCIA DE CAPITAL: '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.']**

CaixaBank calcula la parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta aplicando la fórmula aritmética número 3 indicada 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 una retirada del dinero depositado en la cuenta especial, 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. Se calcularán aplicando la fórmula aritmética número 1 indicada en el Anexo de Fórmulas de este contrato.

En cualquier caso, desde CaixaBank no exigiremos los intereses correspondientes a la parte del dinero no retirado de la cuenta especial.

### 3.5 Elementos determinantes de los intereses ordinarios

- 1 Primer elemento. El índice de referencia

En este contrato cse consideran 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 aplica 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.

CaixaBank desea recordarle que 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)** aplicado a este préstamo en cada período de revisión de intereses (fase 2), **se toma 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, se toma 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 a tomar será el que publique el Boletín Oficial del Estado el último día del mes de enero.

El tipo de interés nominal (TIN) aplicado 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 sustitutos.** 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 recurrirá a una alternativa y aplicará a este contrato, como índice de referencia sustitutivo y **como elemento esencial configurador del precio con carga económica**, alguno de los índices indicados más adelante en este pacto, en (a), (b) y (c), siguiendo el orden de preferencia en que los exponemos.

**También se prevee regular un factor estabilizador y su incidencia en el precio (cuota hipotecaria)**, según se explica 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 sustitutivos que se prevé, 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, se aplicará ese índice a partir del siguiente período de revisión.

CaixaBank desea recorde que los índices de referencia pueden desaparecer, interrumpirse (discontinuarse) o dejar de publicarse temporal o definitivamente. Si esto ocurriera, aplicaría un índice de referencia sustitutivo para calcular el tipo de interés (precio) del préstamo.

En este contrato, cuando se menciona el tipo de referencia aplicado para calcular el tipo de interés nominal (TIN), se refiere al índice de referencia principal, o bien, a los índices de referencia sustitutivos cuando se tenga que aplicar.

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

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

Se aplicará 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 se pudiera aplicar el índice de referencia sustitutivo oficial porque ese índice no se ha publicado en una disposición normativa, el índice de referencia sustitutivo aplicado 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 se tomará 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), se adoptará 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 se tendrá 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]**

CaixaBank desea recordarle que para calcular el tipo de interés nominal (TIN), si el índice de referencia principal (euríbor) desaparece o deja de publicarse temporal o definitivamente, se aplicará alguno de estos índices sustitutivos 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.**

Se aplicará el segundo si no se puede aplicar el primero; el tercero, a su vez, si no se pueden aplicar los dos primeros.

Si el BOE vuelve a publicar el índice de referencia principal, este será el índice que se aplicará 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]**

CaixaBank desea recordarle que 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]

CaixaBank desea recordarle que se aplicará 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 se aplicará 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 se fijará una cuota equivalente a la anterior en el momento concreto de revisar 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) <u>+1,00 %</u>	(C) <u>-1,00 %</u>

Resultado para la parte deudora (tipo/cuota equivalente en primera revisión)	(B) 1,00 % + <b>(C) 1,00 % = (D)</b>  (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	<b>La parte deudora no se beneficia</b> porque, aunque el índice de referencia sustitutivo sea inferior al índice sustituido, se aplica el factor estabilizador que suma y reequilibra el precio al tipo de interés nominal anterior (cuota equivalente en la primera revisión, no en las subsiguientes)	<b>La parte deudora se beneficia</b> porque, aunque el índice de referencia sustitutivo es superior al índice sustituido se aplica el factor estabilizador que resta y reequilibra el precio al tipo de interés nominal anterior (cuota equivalente en la primera revisión, no en las subsiguientes)

Se calculará **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, se dejará de aplicar el factor corrector desde la fecha en que finalice el último periodo de interés en que se tuviera que aplicar el tipo de índice de referencia sustitutivo).
- Se aplica otro tipo de índice de referencia sustitutivo (en ese caso, se calculará el factor estabilizador según lo previsto en los párrafos anteriores).

Aunque se siga aplicando el factor estabilizador como elemento para conservar la mejor aproximación posible a la realidad económica que se reemplaza (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 su control, como banco o como parte deudora, en un contrato aleatorio y sometido a la variación de los tipos de interés.

CaixaBank desea recordarle que calcula 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 podrá informar a la parte deudora expresamente del tipo de interés que se aplicará a cada período de revisión de intereses, según los cálculos realizados a partir de las publicaciones citadas, antes de que entre en vigor cualquier modificación que se lleve a cabo.

CaixaBank le ofrecerá esa información a través de su servicio de banca digital CaixaBankNow o, si fuera necesario, mediante un comunicado que enviará al domicilio que les haya indicado o por cualquier otro medio que se haya acordado.

CaixaBank desea recordarle que CaixaBank puede comunicar el tipo de interés que se aplicará a cada período de la segunda fase a través del servicio de banca digital CaixaBankNow, o, si fuera necesario, mediante un comunicado que se enviará al domicilio que se 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.bis 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.bis 2 Se entiende 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.bis 3

**El mantenimiento de los bonificadores influye en el cálculo mensual del tipo de interés pactado al inicio del contrato.** Por esta razón, CaixaBank revisará 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.

CaixaBank desea recordarle que 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.bis 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 pactado, y que se especificará a continuación, en el apartado 3.5.

3.bis 5 Cuantos más productos y servicios bonificadores se mantengan vigentes, mayor podrá ser la bonificación. Al respecto, hay **cuatro límites** que se indican a continuación:

- Primer límite. **La bonificación siempre tendrá el límite máximo que se pacta a continuación.** CaixaBank y la parte deudora acuerdan 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 períodos superiores, si se produce un impago de una sola de ella, dejará de aplicarse la bonificación. Se restablecerá 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 las partes han acordado según las circunstancias concretas que han dado lugar al préstamo. **Si se produce una novación (modificación) subjetiva u objetiva del préstamo, no aplicará el sistema de bonificación en ningún caso a la nueva situación resultante.** La bonificación que disminuye el importe de la cuota mensual del préstamo tiene cuatro límites:

Caixabank desea recordarle que:

- Siempre tendrá el límite máximo pactado en el contrato.
- Nunca podrá dar lugar a un interés negativo.
- Un impago (retraso en el pago) supondrá perder temporalmente la bonificación.

3.bis 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 indicada 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.

Se aplicará 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.

Se entiende 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.

Se entiende 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 funcional 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 períodos sucesivos.

Se aplicará 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 SecurCaixa, S. A. en cualquiera de sus modalidades (excepto Adeslas Dental y Adeslas Básico), que CaixaBank comercializa. Para que se aplique esta bonificación es imprescindible que el asegurado sea parte deudora (todos o cualquiera de sus integrantes) de este contrato.

Se aplicará 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 SecurCaixa, S. A.; o (b) por contratar y mantener vigente y al corriente de pago un seguro con SecurCaixa, 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 aplicar y mantener ese bonificador será necesario que el contrato de préstamo y/o el de tarjeta se encuentren al corriente de pago.

**3.bis 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.bis 1 La parte deudora puede tener una cuota mensual distinta si, junto al préstamo, contrata y mantiene vigentes otros productos y servicios denominados «bonificadores». Se especifica cuáles son esos productos y servicios más adelante, en 3.6.

3.bis 2 Se entiende 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.bis 3 El mantenimiento de los bonificadores influye en el cálculo mensual del tipo de interés pactado al inicio del contrato.** Por esta razón, CaixaBank revisará 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.

CaixaBank desea recordarle que 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.bis 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 pactado, y que se especificarán a continuación, en el apartado 3.5.

3.bis 5 Cuantos más productos y servicios bonificadores se mantengan vigentes, mayor podrá ser la bonificación. Al respecto, hay **cuatro límites** que se indican a continuación:

- Primer límite. **La bonificación siempre tendrá el límite máximo que se pacta a continuación.** CaixaBank y la parte deudora acuerdan 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 se aplicará 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.

Se restablecerá 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 acordado según las circunstancias concretas que han dado lugar al préstamo. **Si se produce una novación (modificación) subjetiva u objetiva del préstamo, no se aplicará 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.**

Se considera 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.

Se considera «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.

Caixabank desea recordarle que la bonificación que disminuye el importe de la cuota mensual del préstamo tiene cinco límites:

- Siempre tendrá el límite máximo pactado en el contrato.
- Nunca podrá dar lugar a un interés negativo.
- Un impago (retraso en el pago) supondrá perder temporalmente la bonificación.
- Se perderá la bonificación si la parte deudora deja de pertenecer al segmento negocios o deja de ser una microempresa.

3.bis 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.** Se aplicará una **bonificación de 0,15 puntos** para autónomos que actúan en el ámbito de su profesión si cumplen, acumulativamente, los tres requisitos siguientes. También se aplicará 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.** Se aplicará 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.** Se aplicará 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 SecurCaixa, S. A., con una prima anual mínima de 120 euros. Esos seguros tienen que haber sido comercializados por CaixaBank.
- **Protección Salud.** Se aplicará 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 SecurCaixa, S. A., con una prima anual mínima de 120 euros. Esos seguros tienen que haber sido comercializados por CaixaBank.
- **Protección Negocio.** Se aplicará 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 SecurCaixa, 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 NO Parte deudora persona jurídica]**

**[SI Responsabilidad Hipotecaria]**

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.

Caixabank desea recordarle que 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 Parte deudora persona jurídica]  
[SI NO Responsabilidad Hipotecaria]

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 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.

Caixabank desea recordarle que 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** que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, aunque puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto;
- **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.bis 1 Este contrato de fianza es un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** en la que D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ (**O BIEN:** la entidad \_\_\_\_\_) y D. /D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ (los fiadores: en adelante, «la parte fiadora») han consentido libremente asistir a este acto para prestar **fianza solidaria**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### [Si Afianzamiento solidario limitado]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**[SI SE LIMITA LA RESPONSABILIDAD A UN PORCENTAJE:** "Este afianzamiento solidario (fianza) queda limitado a un porcentaje del ..... . Ese porcentaje se calculará sobre el capital

pendiente de reembolso en cada momento, incrementado con sus intereses, ordinarios o de demora, así como las comisiones, gastos y costas.

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

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

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

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

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

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

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

## **6. PACTO SEXTO. OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE 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.**

CaixaBank desea recordarle que 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».

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

### [Si Finca hipotecada vivienda]

[SI NO Con inmuebles no vivienda]

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI Marca LCI]

## 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 comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha 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 comercializan 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 se indica 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) trimestralmente, **a día de hoy**. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

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

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

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

b) La comprobación registral.

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

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

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

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

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

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

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

[SI Marca LCI]

[SI NO Parte deudora persona jurídica]

[SI NO Finca hipotecada vivienda]

[SI Finca hipotecada 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 mientras este préstamo esté vigente.

Se trata de un importe aproximado y meramente orientativo porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank comercializan 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) trimestralmente **a día de hoy**. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

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

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

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

b) La comprobación registral.

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

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

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

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

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

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

Caixabank desea recordarle que este préstamo genera gastos. Desde CaixaBank pagará 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 comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha 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 comercializan 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) trimestralmente, **a día de hoy**. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **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 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, se acuerda que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que CaixaBank tenga que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora autoriza a CaixaBank 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 aplicado a este préstamo.

j) **Registro de la propiedad:** \_\_\_\_\_ **euros**  
(\_\_\_\_\_ **euros**). Este importe es aproximado. Se ha calculado según el arancel (impuesto) registral.

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

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

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

CaixaBank desea recordarle que este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubre.

[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 comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha calculado de acuerdo con una simulación que se ha realizado a partir de los seguros que comercializa CaixaBank. Esa simulación no es una oferta de contratación.

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo:**  
\_\_\_\_\_ **euros** (\_\_\_\_\_ **euros**)

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

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

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

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

g) **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, se acuerda que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que CaixaBank tenga que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora autoriza a CaixaBank 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 aplicado a este préstamo.

j) **Registro de la propiedad:** \_\_\_\_\_ **euros**  
(\_\_\_\_\_ **euros**). Este importe es aproximado. Se ha calculado según arancel (impuesto) registral.

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

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

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

Caixabank desea recordarle que este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubre.

[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 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 porque las sociedades del grupo CaixaBank no comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha calculado de acuerdo con una simulación de un seguro del hogar (lo más similar posible al seguro de daños) que las sociedades del grupo CaixaBank comercializan 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) trimetralmente, **a día de hoy**. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

[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 comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha 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 comercializan 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 indicado 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) trimestralmente, **a día de hoy.** Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

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

g) **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 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, se acuerda que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que CaixaBank tenga que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora autoriza a CaixaBank 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 aplicado a este préstamo.

j) **Registro de la propiedad:** \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ euros). Este importe es aproximado. Se ha calculado según arancel (impuesto) registral.

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

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

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

Caixabank desea recordarles que este préstamo genera gastos que desde CaixaBank no cubre.

[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 comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha 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 comercializan 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 indicado 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) trimestralmente,

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

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

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

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

g) **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 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, se acuerda que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que CaixaBank tenga que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora autoriza a CaixaBank 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 aplicado a este préstamo.

j) **Registro de la propiedad:** \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros). Este importe es aproximado. Se ha calculado según el arancel (tasa) registral.

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

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

8.2 Los importes que se detallan en este pacto son orientativos. Para calcularlos, se ha 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 g) a k) 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.

CaixaBank desea recordarles que este préstamo genera gastos que CaixaBank no cubre.

[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 mientras este préstamo esté vigente.

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

c) **Mantenimiento del depósito (cuenta bancaria) asociado a este préstamo:**

\_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros)

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

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

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

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

g) **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 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, se acuerda que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que CaixaBank tenga que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora autoriza a CaixaBank 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 aplicado a este préstamo.

j) **Registro de la propiedad:** \_\_\_\_\_ euros

(\_\_\_\_\_ euros). Este importe es aproximado. Se ha calculado según arancel (impuesto) registral.

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

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

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 g) a k) 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.

CaixaBank desea recordarle que este préstamo genera gastos que CaixaBank no cubre.

[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 comercializan seguros de daños. Por lo tanto, la prima indicada se ha 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 comercializan 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 indicado 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) trimestralmente, **a día de hoy**. Este importe corresponde al mantenimiento de la cuenta asociada a este préstamo, y se indica en el contrato de apertura de la cuenta.

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

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

f) Los gastos de compensación 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 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, se acuerda que la parte deudora satisfaga en este acto a CaixaBank un importe equivalente al del impuesto que CaixaBank tenga que pagar, en correspondencia con el tipo de interés acordado. Para ello, la parte deudora autoriza a CaixaBank 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 aplicado a este préstamo.

j) **Registro de la propiedad:** \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ euros). Este importe es aproximado. Se ha calculado según el actual arancel (impuesto) registral.

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

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

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 g) a k) 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.

CaixaBank desea recordarle que este préstamo genera gastos que CaixaBank no cubre.

**[SI Marca LCI]**

**[SI Indicador Cash Back]**

CaixaBank abonará a la parte deudora el importe de la tasación de la finca hipotecada descrita en los antecedentes de esta escritura. Se hará en la cuenta de CaixaBank en la que carga 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.

### 1 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 deja de disponer del dinero que había pactado recibir. Por esa razón, se establece el pago de unos **intereses de demora (intereses por retraso en el pago)**.

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

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

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

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

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

**Este pacto es esencial y tiene una carga económica.**

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

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

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

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

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

### [SI NO Parte deudora persona jurídica]

## 11. PACTO UNDÉCIMO. COMPENSACIÓN DE COSTE DE COBRO

### [SI Marca LCI]

Coste de los recursos que CaixaBank tiene 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 la parte deudora incumple su obligación de pago, obligará de inmediato a CaixaBank a destinar recursos para poner al día

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

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

#### [SI Parte deudora persona jurídica]

### 11. PACTO UNDÉCIMO. COMPENSACIÓN DE COSTE DE COBRO

#### [SI Marca LCI]

Coste de los recursos que CaixaBank tiene 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.

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

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

### [SI Marca LCI]

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

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

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

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

12.3 Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de este contrato, CaixaBank, y la parte deudora acuerdan que, en caso de reclamación judicial, la cantidad que exigiremos será la que resulte de la liquidación de la deuda que se haya realizado desde CaixaBank. Se hará según se haya acordado en este contrato, mediante una certificación que libraré CaixaBank. Esta certificación estará intervenida por un fedatario público (notario/a) y se acompañará a la correspondiente demanda. Esto no significa que se altere la naturaleza del préstamo.

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

- tasan la finca hipotecada, para su subasta, en el importe del valor de tasación que indicamos en «antecedente segundo» de esta escritura. Dejando ello a salvo, CaixaBank y la parte deudora pactan que el tipo de subasta que se aplicará a la finca cuando se produzca la terminación de la obra será el que consta, en este supuesto de inmueble terminado, en el certificado de tasación que se acompaña como ANEXO NÚMERO UNO de esta escritura, siempre que dicho valor sea confirmado por el certificado final de tasación que se realizará en ese momento.

CaixaBank y la parte deudora lo harán constar mediante la firma de instancia privada dirigida al Registro de la Propiedad.

Si de la tasación realizada en ese momento resultara otro valor (por ejemplo, porque hubo una terminación parcial o terminación con modificación respecto del proyecto para el que se obtuvo la licencia), éste será el que quedará fijado como tipo de subasta. En tal caso, CaixaBank y la parte deudora lo harán constar en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de escritura ante notario que firmarán con dicho fin, incorporando el certificado final de tasación.

La terminación de la obra se produce cuando se otorgue el acta notarial de finalización de obra.

señalan como domicilio para requerimientos y notificaciones el domicilio que la parte deudora ha designado en la intervención de esta escritura, mientras continúe siendo la titular registral de aquél, y el de la finca hipotecada, una vez finalizada la construcción. Además, fijan la siguiente dirección de correo electrónico **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]** para recibir las correspondientes notificaciones electrónicas. En este último caso, se aplicará lo que dispone el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

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

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

**[SI Responsabilidad Hipotecaria]**

**[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.']**

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

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

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

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

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

[**SI Parte deudora persona jurídica**  
**SI NO Responsabilidad Hipotecaria**]

**[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.bis.1 En caso de vencimiento del préstamo conforme al 13. Pacto decimotercero. Causa de vencimiento anticipado por una falta de pago del capital o de los intereses, CaixaBank podrá reclamar a nuestro favor el préstamo y otros derechos derivados de este contrato. Para ello, **CaixaBank podrá ejecutar extrajudicialmente el bien hipotecado**, de acuerdo con el artículo 1858 del Código Civil y al artículo 129 de la Ley Hipotecaria o aquellos que los sustituyan o complementen.

12.bis.2 CaixaBank, y la parte deudora establecen 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.bis.3 CaixaBank **realizará la venta extrajudicial por medio de un notario** y con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario. Para ello, la parte deudora [**O**, ' el hipotecante no deudor '] designa a CaixaBank como mandataria para el otorgamiento de la escritura de venta de la finca.

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

[**SI Marca LCI**]

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

Qué cantidades CaixaBank puede 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**
- **y como consecuencia de lo anterior, la potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía**

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

- **la acción hipotecaria**, con la **reclamación únicamente las cuotas impagadas**, que es la que se regula en este pacto, o
- **el vencimiento anticipado**, que se regula en el artículo 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y en «13. Pacto decimotercero. Causa de vencimiento anticipado».

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

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

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

**[SI Responsabilidad Hipotecaria]**

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

- CaixaBank **limitará su reclamación a la cantidad concreta de capital que no haya pagado** la parte deudora en el plazo pactado.
- CaixaBank primero tendrá que reclamar el pago a la parte deudora concediéndole **un plazo de al menos un mes para cumplir su obligación**. También, le advertirá de que, si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria limitada únicamente a la deuda vencida e impagada, sin vencimiento anticipado del contrato.
- CaixaBank solo podrá iniciar la acción hipotecaria sobre el capital vencido si la parte deudora **impaga**, como mínimo, **tres plazos mensuales** o un número de cuotas o una cantidad que suponga que ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a un mínimo de tres meses.

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

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

- Si en el momento de la subasta o transmisión forzosa a terceras personas quedasen por vencer otros plazos del préstamo, CaixaBank **vendería y transmitiría 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 **excluye que CaixaBank pueda** desistir de esa opción en un momento determinado e **iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado.**

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

#### [SI Parte deudora persona jurídica]

#### [SI NO Responsabilidad Hipotecaria]

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

- CaixaBank **limitará su 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).

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

- CaixaBank solo podrá 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.

- CaixaBank podrá 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, CaixaBank **vendería y transmitiría 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 CaixaBank pueda** desistir de esa opción en un momento determinado e **iniciar una acción hipotecaria de vencimiento anticipado**.

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

Igualmente, CaixaBank se reserva la posibilidad de reclamar las cuotas impagadas, a través de un acción ejecutiva ordinaria, una petición monitoria, o de un procedimiento declarativo.

[SI Marca LCI]

#### 1 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 se indica a continuación.

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

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



mensuales, o (b) a un número de cuotas tal que supone que la parte deudora ha incumplido su obligación de pago por un plazo equivalente al menos a quince meses.

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

13.2 CaixaBank podrá declarar vencido anticipadamente, rescindir o modificar posteriormente el contrato de préstamo si demuestra que la parte deudora ha ocultado o falsificado conscientemente la información que nos ha facilitado para evaluar su solvencia, conforme al artículo 11.4 de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

CaixaBank desea recordarle que puede declarar vencido anticipadamente este contrato y exigir la devolución del total de la deuda si se incumplen las obligaciones de pago en los términos indicados en el presente acto.

### **13. bis. PACTO DECIMOTERCERO BIS. Causa de pérdida de beneficio de plazo.**

Cuándo incumplir la finalidad económica del préstamo puede hacer que deba devolver anticipadamente y sin posibilidad de aplazamientos la totalidad del préstamo no amortizado

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

La parte deudora perderá el derecho al plazo de devolución, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

1. Si las obras de construcción de la(s) finca(s) hipotecada(s) no finalizaran transcurrido un año de la fecha prevista en la licencia de obras.
2. Que CaixaBank haya requerido a la parte deudora para que, en un plazo 30 días, acredite la finalización de las obras dentro del plazo establecido en el apartado a) anterior. Si transcurrido dicho plazo la parte deudora no lo hubiera acreditado, automáticamente perderá el derecho al plazo de devolución.

### **[SI Marca LCI]**

#### **13 ter. PACTO DECIMOTERCERO TER. ENERVACIÓN**

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

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

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

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

El **importe** de la **deuda** comprenderá **todos los conceptos incluidos en la reclamación judicial** . Si se opta por una ejecución extrajudicial por notario, la parte deudora tendrá que abonar los **honorarios notariales** y los gastos que le correspondan legalmente.

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

CaixaBank desea recordarle que 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.bis 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.bis 2 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 CaixaBank pueda 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.

CaixaBank desea recordarle que antes de transmitir la finca hipotecada, conviene que informe previamente a CaixaBank.

**[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 ofrecer a CaixaBank la información o documentación que les solicite sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable.

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

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

## **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 autorizan a CaixaBank para que puedan comunicar información sobre la presente operación en caso de transmisión de la finca hipotecada a las nuevas personas titulares de la finca. La información que CaixaBank proporcionará es el número de la finca registral y el importe de la deuda a una fecha determinada.

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

**[SI Marca LCI]**

Cómo trata CaixaBank los datos personales

17.1 continuación, CaixaBank le facilita la información básica sobre el tratamiento de sus datos. Puede consultar el detalle completo de cómo utilizará sus datos en su Política de Privacidad, a la que puede acceder en cualquier momento desde [www.caixabank.com/politicaprivacidad](http://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 informa en detalle en su política, CaixaBank tratará conjuntamente sus datos con otras empresas, 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.

Los tratamientos para los cuales CaixaBank tratará conjuntamente sus datos con otras empresas se describen detalladamente en el epígrafe 6 de su Política de Privacidad **'Qué tratamientos realizamos con sus datos'**.

Además, encontrará la lista de las empresas que tratan sus datos, así como los aspectos esenciales de los acuerdos del tratamiento en corresponsabilidad en: [www.caixabank.es/empresasgrupo](http://www.caixabank.es/empresasgrupo).

### 17.3 Tratamientos basados en el consentimiento con el fin de:

- Personalización de la oferta de productos según el análisis de sus datos.
- Comunicación de la oferta de productos y servicios por canales.
- Cesión de datos a otras empresas.
- Identificación de clientes y firma de documentación mediante uso de biometría.
- Aplicación de condiciones personales en contratos en cotitularidad.
- Verificación de actividad económica para cumplir con la normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Estos tratamientos **se realizan únicamente si ha dado su autorización** para ello (puede haber dado su autorización en la entrevista en la que usted se dio de alta como cliente, a través de sus 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](http://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 sus aplicaciones móviles.
- En la dirección electrónica: [www.caixabank.com/ejerciciodederechos](http://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](http://www.agpd.es)).

## 18. PACTO DECIMOCTAVO. VOTO EN CONVENIOS CONCURSALES O ACUERDOS

### [SI Marca LCI]

CaixaBank puede votar favorablemente o adherirse a un convenio concursal (plan de pago de deudas) plan de reestructuración o plan de continuación

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

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

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

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

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

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

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

## 19.PACTO DECIMONOVENO. COMUNICACIONES

### [SI Marca LCI]

Cómo CaixaBank y la parte deudora se comunicarán

**Este pacto tiene contenido esencial.**

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

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

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 «12. Pacto duodécimo. Tutela judicial o notarial para el cobro de la deuda»

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

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

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

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

Concretamente, CaixaBank puede enviar comunicados recurrentes, como las liquidaciones periódicas

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

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

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

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

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

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

3. EL TELEFONO MOVIL: Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley.

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

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

4. EL SERVICIO DE BANCA ELECTRONICA DE CAIXABANK: Este canal de comunicación podrá utilizarse cumulativamente con la dirección de correo postal para la remisión de comunicados relacionados con esta operación que deban realizarse por conducto fehaciente de conformidad con la ley.

Si la parte deudora lo tiene contratado, CaixaBank puede enviarle a través de este servicio cualquier comunicado relacionado con este contrato.

Concretamente, CaixaBank puede enviar comunicados recurrentes, como las liquidaciones periódicas.

## **20. PACTO VIGESIMO. COMPETENCIA JUDICIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE**

**[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](mailto:servicio.cliente@caixabank.com);
- **un formulario** especialmente habilitado para ello y que puede encontrarse en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es); o
- en cualquiera de sus **oficinas abiertas al público**.

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

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

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

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

CaixaBank desea recordarle que las reclamaciones pueden dirigirse al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank.

También se puede reclamar ante otros organismos.

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

## 22. PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO. EXENCIONES

### [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.]**

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

## **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.

Cada una de las personas comparecientes que otorgan este documento autoriza y da mandato expreso a **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, (en adelante, «mandatario») con NIF **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, domicilio a efectos de notificaciones en **LO FACILITARÁ LA OFICINA** y correo electrónico **LO FACILITARÁ LA OFICINA** para que, en su nombre y representación realice las siguientes acciones:

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

**[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** es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual.

- **Costes de la operación incluidos.** La TAE y el coste total de la operación de préstamo incluyen los siguientes costes, que se pagan según indicamos en «8. Pacto Octavo. Gastos»:
  - Costes financieros: intereses.
  - **Otros costes:** gastos de comprobación registral, de gestoría y de tramitación, de registro; impuestos-AJD y seguro de daños; y el coste de mantenimiento de la cuenta de pago asociada y coste asociado a la disposición del préstamo. Sus importes, ciertos u orientativos, según los casos, se indican en la FEIN o, también, en la oferta vinculante.

La TAE no incluye los gastos de notaría.

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

- **Normativa aplicable.** CaixaBank ha calculado la TAE según lo que se establece en:
  - el artículo 8 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, publicada en el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 16 de marzo de 2019, y
  - el artículo 31 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, publicada en el BOE de 29 de octubre de 2011, modificada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, publicada en el BOE de 29 de abril de 2019 y la Circular del Banco de España núm. 5/2012, de 27 de junio, publicada en el BOE de 6 de julio de 2012.

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

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

## PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

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

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

### ANEXO DE TASACIÓN

### ANEXO DE 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 períodos de liquidación del préstamo comprendidos en un año; y 'n', el número de períodos de liquidación (de pago de amortización de capital e intereses) pendientes.

Fórmula aritmética número 3

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

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

Fórmula aritmética número 4

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

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

**SI EL PRÉSTAMO SE CONCEDE A UN CONSUMIDOR INDICAR:**

Fórmula aritmética número 4bis

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

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

\_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

(FIRMA Y SELLO)