CaixaBank

MODELO 3262 CONVENIO COLECTIVO 8
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 46030-20190001681-60

FORMULARIO DE CONDICIONES GENERALES DE PRESTAMO HIPOTECARIO UNA SOLA FINCA ACABADA CUOTA CONSTANTE INTERES VARIABLE EURIBOR OFICIAL-IRPH SIN CONVERSIÓN

CLÁUSULAS FINANCIERAS

PACTO PRIMERO. Capital del préstamo.

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

[SI HAY MAS DE UN PRESTATARIO, AÑÁDASE: " Cada uno de los prestatarios que integran la PARTE DEUDORA responde solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura. **"] [SI SE HIPOTECAN PISO Y PARKING ACABADOS, AÑADIR EL SIGUIENTE TEXTO: "La cantidad prestada es la suma de tantos préstamos como fincas se han descrito, siendo el importe de cada uno de ellos igual a la cantidad de que cada finca responde hipotecariamente en concepto de capital, según el cuadro de distribución de responsabilidad establecido en el PACTO OCTAVO de esta escritura."]**

[SI SE HIPOTECAN PISO Y PARKING EN CONSTRUCCIÓN, AÑADIR EL SIGUIENTE TEXTO: "La cantidad prestada se dividirá, una vez finalizada la construcción de las fincas descritas, en tantos préstamos como fincas se hipotecan, siendo el importe de cada uno de ellos el capital de que cada finca responde, según el cuadro de distribución de responsabilidad establecido en el PACTO OCTAVO de esta escritura. La división especificada en este párrafo hace referencia exclusivamente a la obligación principal asegurada y a efectos meramente obligacionales."]

La PARTE DEUDORA consiente en que de la suma prestada se deduzcan las cantidades precisas para cancelar los gravámenes que afecten a la finca que en esta escritura se hipoteca.

PACTO PRIMERO BIS. Cuenta Especial . **[ESTE PACTO SÓLO SE INCLUIRÁ CUANDO EL CAPITAL DEL PRÉSTAMO SE INGRESE EN CUENTA ESPECIAL]** .

La PARTE DEUDORA ingresa la cantidad de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** en una cuenta especial, condicionada y sin interés, abierta a su nombre en CaixaBank. Ni la depositante ni nadie en su nombre, si no cumple las condiciones a las que queda sujeta la disponibilidad de dicha cuenta especial, salvo que sea relevado por CaixaBank en el cumplimiento de las mismas, ni terceros en ejercicio de sus derechos, podrán disponer en todo ni en parte del saldo de la misma ni retenerlo, el cual queda afecto, exclusivamente, a asegurar la suficiencia legal y económica de la garantía hipotecaria y la finalidad inversora pactadas en esta escritura.

Del saldo de la cuenta especial podrá disponer la PARTE DEUDORA, en una o varias veces, en función de la obra ejecutada de las finca mencionada, ejecución que se acreditará por

certificación librada por el arquitecto que dirija las obras y visada por la sociedad que haya realizado la tasación, y del importe máximo de que la finca responda hipotecariamente, con arreglo a la fórmula aritmética núm. 5 que se contiene en el ANEXO incorporado y protocolizado con esta escritura de la que forma parte, aplicable para determinar la cuantía que puede alcanzar cada una de las disposiciones de la cuenta especial. **[SI SE HIPOTECAN PISO Y PARKING EN CONSTRUCCIÓN SUSTITUIR DESDE "y del importe máximo .... HASTA ….. de la cuenta especial", POR EL SIGUIENTE LITERAL: "y del importe máximo de que cada finca responda hipotecariamente, con arreglo a la fórmula aritmética número 6 que se contiene en el ANEXO incorporado y protocolizado con esta escritura de la que forma parte, aplicable para determinar en relación a cada finca la cuantía que puede alcanzar cada una de las disposiciones de la cuenta especial"]** Para disponer de la totalidad de dicha parte del saldo de la cuenta especial, la PARTE DEUDORA deberá acreditar, además, la formalización de la escritura de obra nueva terminada de la finca descrita, junto con la documentación que acredite la constitución de los seguros exigibles prevenidos en el art. 19 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

No obstante, CaixaBank podrá negarse a autorizar las disposiciones de la cuenta especial si la PARTE DEUDORA no le acredita, a su plena satisfacción, tener pagados los materiales de la obra y totalmente satisfechas sus obligaciones derivadas de contratos de trabajo.

En consecuencia, hasta tanto no se cumplan las condiciones de disponibilidad establecidas en esta escritura, el importe depositado se entenderá especialmente pignorado en garantía del buen fin de las obligaciones a cargo de la PARTE DEUDORA y muy especialmente de las contempladas en el presente pacto.

En cualquier caso CaixaBank podrá autorizar a la PARTE DEUDORA para efectuar disposiciones del saldo de la cuenta especial relevándola del cumplimiento de cualesquiera de las condiciones expresadas en este pacto.

A la finalización, por cualquier causa, del período de carencia de amortizaciones del capital, el saldo aún no retirado de la cuenta especial se destinará a amortización del préstamo. De la misma forma se procederá si por cualquier otra causa tuviere que resolverse el préstamo.

CaixaBank únicamente reconocerá como titular de la cuenta especial a la PARTE DEUDORA **[SI LA INTEGRAN UNA O MAS PERSONAS FÍSICAS, DEBE AÑADIRSE: "** o a sus herederos **"]** .

PACTO SEGUNDO. Amortización .

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

A) Vencimiento final y devolución del préstamo.

El plazo de vencimiento final del préstamo viene determinado por los pagos convenidos en este pacto.

La PARTE DEUDORA se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de _____ cuotas mensuales sucesivas de amortización de capital e intereses, en adelante, cuotas mixtas, que deberán ser satisfechas, por periodos vencidos, el día primero del periodo mensual siguiente al que correspondan.

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

La primera cuota mixta deberá hacerse efectiva el día _____ **(**_____**)** y la última el día _____ **(**_____**).**

No obstante, tales fechas deben entenderse sin perjuicio de la facultad reconocida a la PARTE DEUDORA para interrumpir el período de carencia (durante el cuál sólo se satisfarán intereses) e iniciar el pago de las cuotas mixtas el día primero de cualquier período mensual.

C) Importe de las cuotas mixtas.

El importe de dichas cuotas resulta de la aplicación de la fórmula aritmética número 4, prevista en el ANEXO de esta escritura.

Las cuotas mixtas de un mismo período de revisión de intereses, en el sentido expresado en el Pacto Tercero B), serán constantes variando las de los distintos períodos de revisión en función de las oscilaciones del tipo de interés nominal anual aplicable.

El importe de cada una de dichas cuotas será **[EN CASO DE QUE EL PRÉSTAMO SEA A LA CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ AÑADIRSE: "para un supuesto de disposición total del préstamo"]** , de _____ **euros (**_____ **euros)** , mientras sea de aplicación el tipo de interés establecido en el Pacto TERCERO para la primera fase de intereses **[SUPRIMIR ESTE PÁRRAFO CUANDO NO PROCEDA]** .

Cuando el tipo de interés del préstamo pase a ser variable, según lo convenido, el importe de tales cuotas será constante a lo largo de cada anualidad de intereses, pero se adecuará anualmente, al alza o a la baja, en función de la variación que hubiere experimentado el tipo de interés aplicable al préstamo.

En el supuesto de que, tras devengarse los intereses del préstamo a razón del tipo determinado con arreglo al epígrafe G) del Pacto TERCERO BIS, volvieran a devengarse de conformidad con lo establecido en los epígrafes letras A) a la F) del mencionado pacto, se determinará de nuevo el importe de la cuota mixta correspondiente en función del nuevo tipo de interés, capital pendiente de amortización en tal momento y plazo del préstamo pendiente de transcurso, por medio de la fórmula antes aludida.

[SI Marca LCI]
D) Amortización anticipada
I. La PARTE DEUDORA podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada sin que deba mediar comunicación previa.

El reembolso o amortización anticipada conlleva una carga económica específica para la PARTE DEUDORA en forma de comisión. La comisión por amortización anticipada y el cálculo de la pérdida financiera están regulados por normas legales, conforme se indica a continuación.
II. En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, la PARTE DEUDORA pagará, en el momento de su efectiva realización, una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista,

de conformidad con la forma de cálculo prevista al final de este apartado, con el límite del _____ por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

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

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

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

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

[FSI Marca LCI]

PACTO TERCERO. Intereses Ordinarios .

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

El capital del préstamo devengará intereses a favor de la parte acreedora, pagaderos con la misma periodicidad establecida para las cuotas mixtas, a favor de CaixaBank, a tipos nominales anuales. El interés remuneratorio no podrá ser negativo.

Para la determinación de los tipos de interés aplicables se divide el plazo total del préstamo en dos fases.

A) Primera fase

La primera fase comprenderá desde hoy hasta el último día inclusive del año en que se formalice el préstamo siendo aplicable durante este período el tipo de interés nominal anual

del _____ **por ciento**
(_____**%)** .

B) Segunda fase

La segunda fase comprenderá desde el día siguiente al de la finalización de la primera hasta el día del vencimiento final del préstamo, subdividiéndose a su vez en períodos de revisión sucesivos de interés fijo de duración anual, contados de fecha a fecha a partir del inicio de la presente fase. Los tipos de interés nominal anual que se aplicarán durante esta fase serán variables.

C) Devengo, liquidación y pago de los intereses

Los intereses pactados se devengarán y liquidarán el último día de cada mes natural y deberán ser satisfechos, por períodos vencidos, el primer día del mes natural siguiente.

La PARTE DEUDORA se obliga a pagar:

1º) La fracción de intereses que se devenguen desde hoy hasta el último día del mes natural corriente. Dichos intereses se devengarán día a día y la fórmula utilizada para su cálculo será la prevista, a tal efecto, bajo el número 1 en el ANEXO de esta escritura.

2º) _____ cuotas mensuales consecutivas de intereses. El pago de la primera se efectuará el primer día del mes natural siguiente a aquél en que haya debido satisfacerse la fracción de intereses.

3º) La parte de intereses comprendida en las cuotas mixtas. No obstante, a solicitud de la PARTE DEUDORA, podrá interrumpirse el período de carencia e iniciar el pago de las cuotas mixtas.

La parte de intereses correspondiente a cada cuota mixta resultará de la aplicación de la fórmula aritmética número 2, prevista a este efecto en el ANEXO de esta escritura. Dicha fórmula será también aplicable para determinar la cuota de intereses durante el período de carencia.

Los intereses correspondientes a los pagos que se hagan en fechas distintas de las previstas contractualmente (por ejemplo, por causa de vencimiento anticipado, de amortización anticipada, etc.), se entenderán devengados día a día y liquidables en el momento de su efectiva realización. Su cálculo se efectuará aplicando la fórmula aritmética número 1 prevista en el ANEXO de esta escritura.

[LOS SIGUIENTES PÁRRAFOS NO SE INCLUIRÁN EN EL SUPUESTO DE QUE EL PRÉSTAMO SEA A LA CONSTRUCCIÓN]:

Durante la primera fase del préstamo, mientras sea aplicable el tipo de interés establecido para la misma, y en el supuesto de que no se interrumpa el período de carencia pactado, la PARTE DEUDORA satisfará los importes totales siguientes:

a) _____ **euros (**_____ **euros)** , en concepto de intereses ordinarios.

b) _____ **euros (**_____ **euros)** , en concepto de capital, intereses ordinarios, comisiones y gastos repercutibles determinables en el momento de la formalización de la presente escritura.

[ESTE ÚLTIMO PÁRRAFO SÓLO SE INCLUIRÁ CUANDO EXISTA CUENTA ESPECIAL] En cualquier caso CaixaBank no exigirá a la PARTE DEUDORA los intereses correspondientes a la parte del capital del préstamo equivalente al saldo no dispuesto de la cuenta especial.

PACTO TERCERO BIS. Tipo de Interés Variable . Segunda Fase .

A) Tipo de Interés Nominal .

El tipo de interés nominal aplicable en cada uno de los períodos de revisión de esta fase será igual a la suma del Índice de Referencia y del Diferencial.

B) Índice de Referencia Adoptado .

Es el denominado "Referencia interbancaria a un año" que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado.

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

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

C) Desaparición del Índice de Referencia.

En caso de que deje de publicarse el Índice de Referencia que se esté tomando en consideración para el cálculo del tipo de interés, cualquiera que sea la causa, se aplicarán las siguientes reglas para determinar el tipo de interés aplicable.
C.1) Aplicación del índice o tipo que se establezca en virtud de una Disposición Normativa.
El índice de referencia o tipo de interés aplicable al contrato será el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, entendiéndose por tal aquel que se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.
Si esta Disposición Normativa establece que deba aplicarse el índice de referencia o el tipo convenido entre las partes antes que el índice de referencia o el tipo determinado legalmente en defecto de pacto, siempre se aplicará el régimen de sustitución previsto por la Disposición Normativa en defecto de pacto.
Lo establecido en este apartado se aplicará con carácter preferente a las reglas recogidas en el apartado C.2) siguiente.

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

Si no se puede aplicar lo previsto en el apartado C.1), se adoptará como Índice de Referencia Sustitutivo “Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años” (“DEUDA PUBLICA”) que se publica por el Banco de España con periodicidad mensual, en el Boletín Oficial del Estado.
De acuerdo con el apartado C.1), no será de aplicación el Índice “DEUDA PUBLICA” sino el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial aun cuando la Disposición Normativa que establezca reglas para determinar el tipo aplicable se remita al índice de referencia o el tipo convenido entre las partes con carácter preferente al régimen legal establecido en defecto de pacto.
Cuando la desaparición del índice de referencia no esté causada por una disposición normativa, antes de aplicar el índice de referencia sustitutivo será necesario que, al menos, hayan trascurrido dos meses sin que el BOE publique los valores del índice desaparecido en la fecha establecida para el cálculo del tipo de interés nominal anual correspondiente a cada período de revisión de la segunda fase. En este caso, si se reprendiera la publicación del índice de referencia sustituido, se aplicará éste a partir del siguiente período de revisión.

C.3) En caso de no poder aplicarse lo previsto en C.1) y C.2) .
Si no fuere posible aplicar ninguna de las reglas anteriores, se adoptará como índice de referencia el tipo de interés legal del dinero publicado en el BOE.
De acuerdo con en el apartado C.1), no será de aplicación el tipo de interés legal del dinero sino el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial aun cuando la Disposición Normativa que establezca reglas para determinar el tipo aplicable se remita al índice de referencia o el tipo convenido entre las partes con carácter preferente al régimen legal establecido en defecto de pacto.

D) <u>Diferencial.</u>

Es una magnitud porcentual invariable durante toda la vigencia del préstamo. El Diferencial es de _____ **(**_____**)** puntos, para el Índice de Referencia Principal (EURIBOR), Índice de referencia sustitutivo Oficial (EL QUE SE ESTABLEZCA EN VIRTUD DE UNA DISPOSICION NORMATIVA, LEGAL O REGLAMENTARIA), y el Índice de Referencia Sustitutivo (DEUDA PUBLICA).

El Diferencial es de 1,5 puntos, para el tipo legal del dinero.

Al diferencial que le corresponde adicionar al interés legal del dinero se le sumará un diferencial corrector. Este diferencial corrector es equivalente a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del índice de referencia sustituido en la última fecha de su publicación y el Índice de Referencia Sustitutivo que corresponda aplicar en el mismo momento de la sustitución.

Al diferencial que le corresponde adicionar al Índice de Referencia Deuda Pública se le sumará un diferencial corrector. Este diferencial corrector es equivalente a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del índice de referencia sustituido en la última fecha de su publicación y el Índice de Referencia Sustitutivo que corresponda aplicar en el mismo momento de la sustitución.

Al diferencial que le corresponde adicionar al Índice de Referencia Sustitutivo Oficial, de acuerdo con lo establecido en este apartado, se le sumará un diferencial corrector. Este diferencial corrector es equivalente a la diferencia, positiva o negativa, entre el valor del Índice de referencia sustituido en la última fecha de su publicación y el Índice de Referencia Sustitutivo Oficial que, en su caso, se establezca en virtud de una Disposición Normativa, legal o reglamentaria.

E) <u>Comunicaciones.</u>

LA PARTE DEUDORA podrá tomar conocimiento de los índices de referencia a través de su publicación en el Boletín Oficial del Estado y en la página electrónica del Banco de España.

Los Índices de referencia quedarán acreditados por su publicación en el Boletín Oficial del Estado o bien por su justificación mediante certificación de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera o del Banco de España, así como también por cualquier otro medio admitido en Derecho.

F) Tipo máximo a efectos hipotecarios.

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo máximo que puede alcanzar el interés nominal anual aplicable al préstamo, durante la fase sujeta a intereses variables, será del **LO FACILITARÁ LA OFICINA [EN LETRAS - INDICAR EL TIPO RESULTANTE DE SUMAR CUATRO PUNTOS AL TIPO DE INTERÉS INICIAL]** por ciento.

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

G) En el supuesto de que D **LO FACILITARÁ LA OFICINA** actualmente miembro del Colectivo 8 pasara a encontrarse en situación de excedencia voluntaria, con el fin de llevar a cabo una actividad laboral remunerada, por cuenta propia o ajena, mientras dure tal situación, así como en los supuestos de despido procedente o cese voluntario, en el caso de que el miembro del Colectivo 8 falleciera, o, en general, en cualquier supuesto en que deje de ser miembro del Colectivo 8 , de forma temporal o definitiva, el diferencial cuando resulte aplicable el índice de referencia adoptado será de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** puntos. Para el mismo supuesto y cuando el índice aplicable sea el sustitutivo, será de **LO FACILITARÁ LA OFICINA** puntos.

[SI Marca LCI]
PACTO CUARTO. Comisiones
Esta condición es esencial y contiene obligaciones con carga económica para LA PARTE DEUDORA .
Se estipulan, a favor de CaixaBank y a cargo de la PARTE DEUDORA, la comisión siguiente: RECLAMACION DE IMPAGADOS: Cuando la PARTE DEUDORA impaga se generan daños a CaixaBank; se generan perjuicios financieros por no disponer del dinero que estaba pactado recibir de la PARTE DEUDORA, motivo por el que se devenga el interés de demora, y también se generan otros daños distintos por los recursos que CaixaBank tiene que destinar para reclamar, recuperar y poner al día la deuda impagada; este segundo daño, diferente del primero, se cubre específicamente por la RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS. Cuando la PARTE DEUDORA incumpla alguna de sus obligaciones de pago (cuotas de préstamos, comisiones, descubiertos…), CaixaBank se verá obligada a destinar recursos para recobrar y poner al día de la deuda impagada (RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS). Estas gestiones que CaixaBank debe realizar para la recuperar cada posición deudora, que no tendrían lugar si la PARTE DEUDORA cumpliera con sus obligaciones, pueden consistir en llamadas telefónicas, SMS o comunicaciones telemáticas por medios de telecomunicación y servicios de banca electrónica, correos electrónicos, reuniones o comunicaciones escritas remitidas por correo postal 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 su deuda. El coste mínimo o residual de iniciar las gestiones de cobro por cualquier tipología de deuda impagada es de _____ **euros (**_____ **euros)**.

La PARTE DEUDORA deberá pagar como RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS _____ **euros (**_____ **euros)** por cada obligación que impague y que le tenga que ser reclamada, por uno o varios medios. En ningún caso la PARTE DEUDORA tendrá que pagar varias veces la misma cantidad en relación con una misma posición deudora; todas las gestiones que se desarrollen en relación con la misma posición deudora devengarán _____ **euros (**_____ **euros)** y el impago de distintas posiciones deudoras generará cada una sus propias gestiones y su específico coste de RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS.

[FSI Marca LCI]

[SI Marca LCI]
[SI NO Parte deudora persona jurídica]
[SI NO Con inmuebles no vivienda]
[SI IND_VIVIENDA]
PACTO QUINTO. Gastos

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.
La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:
a) Tasación: _____ **euros (**_____ **euros).**

b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: _____ **euros (**_____ **euros)** prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.
La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro del hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro del hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.
c) Depósito Asociado: _____ **euros (**_____ **euros)** derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.
d) Conservación: gastos derivados de la conservación 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 RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:

- Comprobación registral: _____ **euros (**_____ **euros)** importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- Notaría: _____ **euros (**_____ **euros)** Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.
- Impuestos: _____ **euros (**_____ **euros)** de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.
-Registro de la Propiedad: _____ **euros (**_____ **euros)** Importe aproximado calculado según arancel registral.
-Gestoría: _____ **euros (**_____ **euros)** por la tramitación de la operación.
-Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal fiscal aplicable.
[FSI IND_VIVIENDA]
[FSI NO Con inmuebles no vivienda]
[FSI NO Parte deudora persona jurídica]
[FSI Marca LCI]

[SI Marca LCI]
[SI NO Parte deudora persona jurídica]
[SI NO IND_VIVIENDA]
[SI Con inmuebles no vivienda]
PACTO QUINTO. Gastos

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.
La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:
a) Tasación: _____ **euros (**_____ **euros).**
b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado: _____ **euros (**_____ **euros)** prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.
El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuada en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.
c) Depósito Asociado: _____ **euros (**_____ **euros)** derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura del depósito.
d) Conservación: 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 RECLAMACIÓN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:
- Comprobación registral: _____ **euros (**_____ **euros)** importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
- Notaría: _____ **euros (**_____ **euros)** Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.
- Impuestos: _____ **euros (**_____ **euros)** de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.
-Registro de la Propiedad: _____ **euros (**_____ **euros)** Importe aproximado calculado según arancel registral.
-Gestoría: _____ **euros (**_____ **euros)** por la tramitación de la operación.
-Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

Los importes que se detallan en este Pacto son orientativos, y se han calculado conforme a los datos de la operación conocidos por la gestoría y por CAIXABANK en el momento de formalizar la operación y a las manifestaciones realizadas por los titulares, así como a la normativa legal fiscal aplicable.
[FSI Con inmuebles no vivienda]
[FSI NO IND_VIVIENDA]
[FSI NO Parte deudora persona jurídica]
[FSI Marca LCI]

[SI Marca LCI]
[SI NO Parte deudora persona jurídica]
[SI Con inmuebles no vivienda]
[SI IND_VIVIENDA]
PACTO QUINTO. Gastos

Esta cláusula es esencial, contiene carga económica.
La PARTE DEUDORA pagará los siguientes gastos:
a) Tasación: _____ **euros (**_____ **euros).**
b) Seguro de Daños del Inmueble hipotecado _____ **euros (**_____ **euros)** prima anual aproximada partiendo de la hipótesis de que la prima no variará durante la vigencia de la operación.
La PARTE DEUDORA, como condición esencial y obligatoria, debe contratar y tener vigente a su costa un seguro de daños; protege la integridad del inmueble hipotecado. La PARTE DEUDORA tiene plena libertad para contratar y mantener vigente un seguro de daños con la

aseguradora que libremente seleccione. Las sociedades del grupo CAIXABANK no comercializan seguros de daños, por lo tanto, la prima resultante que se le indica responde a una simulación de un seguro de hogar (lo más similar al seguro de daños que las sociedades del grupo CAIXABANK comercializan con la diferencia de que el seguro de hogar ofrece mayor cobertura respecto al de daños). El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguro de hogar más comercializados por las sociedades del grupo CAIXABANK respecto a esta operación. Esta simulación no constituye una oferta de contratación. En caso de que hubiera más de una finca hipotecada el importe indicado será la suma de las primas aproximadas de las fincas aseguradas.
El importe es meramente orientativo y tiene en consideración los productos de seguros comercializados por CAIXABANK para la cobertura de daños respecto a esta operación, sin que este valor constituya una oferta de contratación. El importe es el resultado de una simulación efectuado en base a un tramado orientativo, con lo que el valor definitivo puede variar.
c) Depósito Asociado: _____ **euros (**_____ **euros)** derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura del depósito.
d) Conservación: 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 RECLAMACIÓIN DE IMPAGADOS, conforme está previsto y explicado en el PACTO CUARTO.

CAIXABANK pagará los siguientes gastos:
-Comprobación registral: _____ **euros (**_____ **euros)** importe orientativo de la nota registral solicitada de cada finca.
-Notaría: _____ **euros (**_____ **euros)** Importe aproximado calculado según arancel notarial. Así mismo, los gastos derivados de la solicitud de copias los asumirá quien las solicite. CAIXABANK solicita y, por lo tanto, asume el gasto de la emisión de una copia auténtica y una copia simple.
-Impuestos: _____ **euros (**_____ **euros)** de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable al tipo impositivo de la Comunidad Autónoma correspondiente y sobre la base imponible de la garantía hipotecaria.
-Registro de la Propiedad: _____ **euros (**_____ **euros)** Importe aproximado calculado según arencel registral.
-Gestoría: _____ **euros (**_____ **euros)** por la tramitación de la operación.
-Aquellos gastos judiciales consecuencia de una imposición de costas a CAIXABANK, cuando así sea declarada por un Juzgado conforme a las normas procesales vigentes en cada momento.

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

[FSI IND_VIVIENDA]
[FSI Con inmuebles no vivienda]
[FSI NO Parte deudora persona jurídica]
[FSI Marca LCI]

PACTO SEXTO.- Intereses de demora

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

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

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

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

El importe absoluto de los intereses de demora, cuando se devenguen, se obtendrá aplicando la fórmula aritmética número 3 bis, prevista al efecto en el ANEXO de esta escritura.

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

A efectos hipotecarios, tanto respecto de la PARTE DEUDORA como de terceros, el tipo garantizado de interés de demora nominal anual, será, como máximo, del _____ **por ciento (**_____**%)** nominal actual.

[SI Marca LCI]
PACTO SEXTO BIS. Causa de vencimiento anticipado por impago de cuotas
Esta cláusula contiene consecuencias económicas y patrimoniales relevantes (posibilidad de que la PARTE DEUDORA se vea obligado a devolver la totalidad del préstamo no amortizado y de pérdida del inmueble ofrecido en garantía) y su contenido está regulado por normas legales imperativas, conforme se indica a continuación.
El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:
a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
i) Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que la PARTE DEUDORA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii) Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que la PARTE DEUDORA ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
c) Que CAIXABANK haya requerido el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

[FSI Marca LCI]

CLÁUSULAS GENERALES

[SI Marca LCI]
PACTO SÉPTIMO. Domicilio de pago y Depósito Asociado

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

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

[FSI Marca LCI]

[SI Marca LCI]
PACTO SÉPTIMO BIS. Compensación

Esta cláusula es esencial y contiene carga económica. Las deudas que la PARTE DEUDORA genere incumpliendo sus obligaciones de pago podrán compensarse o pagarse con derechos de crédito que la PARTE DEUDORA mantenga en CaixaBank o con valores depositados.

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

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

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

[FSI Marca LCI]

[SI Marca LCI]
PACTO OCTAVO. Constitución de hipoteca

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

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

[FSI Marca LCI]

PACTO NOVENO. Extensión de la garantía

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

Las Partes pactan expresamente que, junto con la finca que se hipoteca, queden también hipotecados -además de cuantos elementos, bienes y derechos se entiendan hipotecados por disposición legal-:
a) los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en 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;
b) los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentre;
c) las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.
d) todo tipo de edificios construidos o que se construyan - nuevas construcciones donde antes no las hubiere-, cualesquiera mejoras en los actuales o en los futuros que se construyan y cualesquiera terrenos agregados.

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

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

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

PACTO DÉCIMO. Acción judicial.

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

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

Aunque la cantidad prestada es líquida desde la formalización de la presente operación, las partes acuerdan que, en caso de reclamación judicial, CaixaBank podrá acompañar a la correspondiente demanda, certificación del débito exigible intervenida por fedatario público, sin que ello signifique la alteración de la naturaleza del préstamo.

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

1. Tasan la finca hipotecada, a efectos de subasta, en el importe del valor de tasación que se ha hecho constar en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura. **[SI SE HIPOTECA PISO Y PARKING, SUSTITUIR LA FRASE: ".... que se ha hecho constar en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura", POR LA FRASE: "que se ha hecho constar para cada una de ellas en el ANTECEDENTE SEGUNDO de esta escritura"]**

2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada. **[SI SE HIPOTECA PISO Y PARKING, SUSTITUIR LA PALABRA "finca" POR LA PALABRA "vivienda"].**
Además, también fijan la siguiente dirección de correo electrónico **[LO FACILITARÁ LA OFICINA]** a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

PACTO ÚNDECIMO. Venta extrajudicial del bien hipotecado

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial

[EN CASO DE QUE LA VIVIENDA A HIPOTECAR TENGA EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL DEL DEUDOR O SE HAYA ADQUIRIDO PARA DICHA FINALIDAD, DEBERÁ

INDICARSE EXPRESAMENTE QUE : 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se hipoteca constituye su vivienda habitual.' / O BIEN 'La PARTE DEUDORA manifiesta que la finca que se hipoteca ha sido adquirida para destinarla a su vivienda habitual.']

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

[SI Marca LCI]

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

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

Cuando LA PARTE DEUDORA no pague una determinada cantidad de las que está obligado por este préstamo, CAIXABANK podrá iniciar una acción hipotecaria contra el inmueble dado en garantía.

Si el impago tiene las características descritas en el Pacto Sexto Bis, la vía de reclamación será la regulada en dicho Pacto (pérdida del beneficio de plazo, vencimiento anticipado del contrato, obligación de devolver la totalidad del préstamo no amortizado y potencial pérdida del inmueble ofrecido en garantía).

Si la cuantía impagada es inferior a lo regulado en el mencionado Pacto Sexto Bis, CaixaBank podrá reclamar conforme lo regulado en esta cláusula.

a.CaixaBank limitará su reclamación a la cantidad concreta impagada de capital o intereses no abonados por el cliente en el plazo pactado, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la comisión de reclamación de impagados.

b. CAIXABANK requerirá primero el pago a la PARTE DEUDORA concediéndole un plazo de al menos un mes para cumplir su obligación esencial de pago. También le advertirá que si continúa impagando, CaixaBank podrá iniciar la acción hipotecaria.

c. La cantidad necesaria para que CaixaBank pueda iniciar la acción hipotecaria posterior será, como mínimo, tres plazos mensuales impagados o un número de cuotas o cantidad tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.

d. CaixaBank podrá iniciar tal acción hipotecaria bien por vía judicial bien por venta extrajudicial (ante Notario) y limitará su reclamación a la cantidad concretamente impagada, junto con los intereses de demora que se aplican cuando hay un impago y, en su caso, la comisión de reclamación de impagados. Esta cantidad inicial podrá ampliarse a los nuevos vencimientos de capital y/o intereses producidos durante el proceso judicial o extrajudicial (ante Notario) conforme a lo previsto legalmente.

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

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

[FSI Marca LCI]

PACTO DECIMOTERCERO. Otras garantías

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico patrimonial.

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

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

PACTO DECIMOCUARTO. Seguro de daños de la finca hipotecada

Esta cláusula es esencial y tiene contenido económico.

La PARTE DEUDORA se obliga a tener la/s finca/s que se hipoteca/n asegurada/s contra daños causados por incendio, explosión, tormenta y elementos naturales distintos de la tempestad, energía nuclear y hundimiento de terreno, en compañía de notoria solvencia y durante toda la vigencia de este contrato. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación de la/s finca/s, excluido el valor del suelo. En las condiciones de la póliza de seguro, deberá hacerse mención expresa a que la/s finca/s se encuentra/n hipotecada/s y que CaixaBank es su acreedor hipotecario incluyéndose, asimismo la obligación del asegurador de notificar a CaixaBank la falta de pago de la prima y cualquier modificación o incidencia que afecte al seguro.

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

PACTO DECIMOQUINTO. Información económica

La PARTE DEUDORA y los fiadores, si los hubiere, se obligan a facilitar a CaixaBank la información o documentación que ésta les solicite sobre su respectiva situación económica, patrimonial y contable, en un plazo máximo de quince días y, en particular, a justificar documentalmente que se hallan al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con sus trabajadores.

[SI Marca LCI]
PACTO DECIMOSEXTO. Transmisión de la finca y subrogación en la deuda personal hipotecaria

En el caso de enajenación de la finca hipotecada, por cualquier título, la PARTE DEUDORA y el nuevo titular y potencial prestatario que solicita la operación deberá comunicar a

CAIXABANK con al menos 30 días de antelación a la fecha de la firma prevista para la firma la voluntad de enajenar la finca y solicitar la subrogación en las obligaciones personales derivadas del presente préstamo hipotecario. Ello con el objeto de que el prestamista pueda realizar el necesario análisis de solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual y el resto de las obligaciones exigidas en la normativa vigente, dando tiempo al nuevo titular y potencial prestatario a buscar alternativas de financiación hipotecaria.

[FSI Marca LCI]

PACTO DECIMOSÉPTIMO. Cesión de la información

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

[SI Marca LCI]
PACTO DECIMOOCTAVO. Enervación

Esta cláusula tiene contenido económico patrimonial.

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

[FSI Marca LCI]

[SI Marca LCI]
PACTO DECIMONOVENO. Tratamiento de datos personales

Los datos personales de las personas que son parte en este contrato, así como los de las personas físicas firmantes en representación de aquéllas, serán incluidos y tratados en ficheros de CaixaBank para el cumplimiento de este contrato y verificar la corrección de su operativa. CaixaBank podrá conservar dichos datos hasta que hayan prescrito las acciones derivadas del presente contrato. Los datos podrán ser accedidos, rectificados y cancelados por sus titulares, quienes también podrán oponerse a su tratamiento, de acuerdo con la ley.Para ejercitar estos derechos deberán dirigirse a cualquiera de las oficinas de la Entidad o al domicilio social de CaixaBank, S.A. situado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002, Valencia, con la referencia “Protección de datos”.

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

[FSI Marca LCI]

PACTO VIGÉSIMO. Convenios concursales

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

[SI NO Afianzamiento solidario limitado]
PACTO VIGÉSIMO PRIMERO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.

CONTRATO DE FIANZA ……. Afianzamiento solidario.- El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, reclamación de impagados). Constituye un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** donde D. ..... y D. .....(los "FIADORES") han consentido libremente en comparecer en este acto para prestar **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario**. Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, de forma que CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos los FIADORES renuncian a los beneficios de excusión, orden y división. Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

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

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

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

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

[FSI NO Afianzamiento solidario limitado]

[SI Afianzamiento solidario limitado]
PACTO VIGÉSIMO PRIMERO.- AFIANZAMIENTO SOLIDARIO.

CONTRATO DE FIANZA ……. Afianzamiento solidario.- El presente acuerdo tiene **carácter esencial** y es necesario para otorgar el préstamo hipotecario, **contiene una carga económica equivalente a la totalidad del capital prestado y sus intereses y también se extiende a todas las consecuencias económicas de su eventual impago** (interés de demora, reclamación de impagados). Constituye un negocio jurídico autónomo y es específicamente producto de una **negociación individual previa** donde D. ..... y D. .....(los "FIADORES") han consentido libremente en comparecer en este acto para prestar **fianza solidaria**, lo que significa que los FIADORES **responden directamente, sin ningún tipo de beneficio y en la misma condición que la PARTE DEUDORA de las deudas que esta genere por este préstamo hipotecario**. Así, los FIADORES consienten en garantizar solidariamente con la parte prestataria el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta en la presente escritura de préstamo hipotecario, de forma que CaixaBank, si se da el caso, podrá dirigirse indistintamente contra la parte prestataria, contra todos los fiadores o contra cualquiera de ellos o contra una y otros a la vez. A estos efectos los FIADORES renuncian a los beneficios de excusión, orden y división. Esta fianza es por completo independiente y se constituye sin perjuicio de las demás garantías que puedan asegurar la operación afianzada o de las demás acciones que pudieran derivar de ésta, sin que el ejercicio judicial o extrajudicial de la presente pueda significar renuncia a las demás o viceversa, pudiendo ejercitarse cualquiera sin perjuicio de las restantes.

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

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

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

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

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

[FSI Afianzamiento solidario limitado]

PACTO VIGÉSIMO SEGUNDO.- COMUNICACIONES A LA PARTE DEUDORA

Esta cláusula **tiene contenido esencial**.

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

1. LA DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO facilitada por la PARTE DEUDORA. Este canal de comunicación se utilizará para la remisión de comunicados, incluidos los que, en su caso, deban ser fehacientes (burofaxes electrónicos). Así, **a través de la dirección de correo electrónico de la PARTE DEUDORA, Caixabank podrá remitir requerimientos de pago, notificar el vencimiento anticipado de la operación u otras notificaciones que deban remitirse por conducto fehaciente de acuerdo con la ley**. Para lograr fehaciencia, el envío deberá permitir probar conforme a la normativa aplicable, la autenticidad, integridad y recepción del correo electrónico ante terceros, como los tribunales de justicia, el Banco de España u otras autoridades y administraciones competentes.
Así mismo, la dirección de correo electrónico será utilizada por el Notario autorizante de la operación, por el Registrador de la Propiedad encargado de la inscripción de la hipoteca para la remisión de comunicados relacionados con la autorización e inscripción de la operación hipotecaria y, en su caso, además, por el Juzgado a efectos de notificaciones en los términos previstos en el Pacto Décimo.
Se subraya a la PARTE DEUDORA, que **el correo electrónico es un canal de notificaciones de extraordinaria relevancia que debe mantenerse siempre actualizado** tanto a CaixaBank como al Registro de la Propiedad.
2. EL TELEFONO MOVIL CON NUM **LO FACILITARÁ LA OFICINA** a través de servicios de mensajería instantánea, como SMS o la aplicación PUSH de CaixaBank que la PARTE DEUDORA tenga instalada en su dispositivo, CaixaBank podrá remitir, entre otros, comunicados que tengan carácter urgente, o destinados a reforzar comunicados remitidos por otros canales, ya sea para destacar su relevancia o para asegurar su recepción. **El cambio de número de móvil deberá comunicarse a CaixaBank.**

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

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

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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

SOLICITUD DE EXENCIONES

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

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

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

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

[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 Onersas. **[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.]**

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

Cada uno de los otorgantes del presente documento autoriza y en lo menester otorga mandato expreso a _____ , con N.I.F. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____ _____, y correo electrónico **LO FACILITARÁ LA OFICINA**, para que, en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse o se formalicen necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, así como la remisión por parte de éste, de forma telemática, la nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Asimismo, efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les correspondan en relación con los actos que se contienen en las referidas escrituras, en orden a comunicar a la administración los datos necesarios para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, y otros de contenido informativo, encaminados a calificar y cuantificar el importe a ingresar o la cantidad que resulte a compensar o devolver, quedando igualmente facultado dicho autorizado/mandatario para interponer cuantos recursos sean convenientes o dirigir comunicaciones a la administración en orden a proteger los derechos de los otorgantes, así como a recibir de aquélla cuantas comunicaciones y notificaciones sean necesarias dirigidas a los mismos. La mencionada representación se extiende también a la presentación de tal/es escritura/s ante los registros públicos pertinentes en orden a su inscripción.

[SI Marca LCI]

INFORMACIÓN A LA PARTE DEUDORA
[EN SU CASO, 'y al GARANTE HIPOTECANTE']
A) Tasa Anual Equivalente y Coste Total del Préstamo.

Valores del TAE y del Coste Total del Préstamo

La Tasa Anual Equivalente de la Operación es del _____ **por ciento** por ciento y el Coste Total de la Financiación asciende a _____ **euros (**_____ **euros)**.

Definición y supuestos utilizados para su cálculo

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

Costes de la operación incluidos

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

Costes financieros: Intereses,

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

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

Normativa aplicable

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

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

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA.- Los comparecientes me requieren para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001, en su redacción dada por la Ley 24/2005 y en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, remita copia autorizada electrónica del presente instrumento público a los efectos de obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad competente. A estos efectos, se considera como presentante de la escritura, por designación de los comparecientes, al mandatario antes indicado.

[FSI Marca LCI]

ANEXO PROTOCOLIZADO

PRÉSTAMO Nº _____ OFICINA _____

* * * * *

Fórmula aritmética número 1

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

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 2

$$I = c.r / 1200$$

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 3

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

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

* * * * *

SI EL PRÉSTAMO SE CONCEDE A UN CONSUMIDOR INDICAR:

Fórmula aritmética número 3bis

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

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

* * * * *

Fórmula aritmética número 4 (canon francés)

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

siendo "a_k" la cuota mixta de amortización e intereses; "C_k" 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.

* * * * *

[LA FÓRMULA NÚMERO 5 SÓLO DEBE INCLUIRSE CUANDO SE HAYA PACTADO CUENTA ESPECIALY SE HAYA HIPOTECADO UNA SOLA FINCA]

Fórmula aritmética número 5

$E_m = E_{m1} + E_{m2} - CD$

Siendo:

E_m = Cuantía máxima que puede alcanzar cada disposición.

$E_{m1} = E_{m1}$.

$E_{m2} = E_{m2}$.

CD = Capital dispuesto en el momento del cálculo de la disposición máxima.

y siendo las fórmulas de obtención de E_{m1} , y de E_{m2} , las siguientes:

a) $E_{m1} = TA / TF . C$

b) $E_{m2} = TA . P$

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de la finca y el importe de la tasación final, es inferior a "P", se aplicará la fórmula especificada en el apartado a).

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de la finca y el importe de la tasación final, es igual o superior a "P", se aplicará la fórmula especificada en el apartado b).

Siendo:

P = Porcentaje máximo = 100%

E_{m1} = Cuantía máxima de la disposición según la primera fórmula de obtención.

E_{m2} = Cuantía máxima de la disposición según la segunda fórmula de obtención.

TA = Valor de tasación actual de la finca.

TF = Valor de tasación final de la finca.

C = Capital a la construcción de la finca.

No obstante, en el caso de finalización de la totalidad de las obras, la cuantía máxima de disposición a realizar será la que consta en el párrafo primero del Pacto PRIMERO.

* * * * *

[LA FÓRMULA ARITMÉTICA 6 SOLO DEBE INCLUIRSE CUANDO SE HAYA PACTADO CUENTA ESPECIAL Y SE HAYA HIPOTECADO MÁS DE UNA FINCA]

Fórmula aritmética número 6

Em = SEm1 + SEm2 - CD
Siendo:

Em = Cuantía máxima que puede alcanzar cada disposición.

SEm1 = Sumatorio de Em1n.

SEm2 = Sumatorio de Em2n.

CD = Capital dispuesto en el momento del cálculo de la disposición máxima.

y siendo las fórmulas de obtención de Em1, y de Em2, las siguientes:

a) Em1n = TAn / TFn . Cn

b) Em2n = TAn . P

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de cada una de las fincas y el importe de la tasación final de cada una de las fincas, es inferior a "P", se aplicará para cada una de estas fincas la fórmula especificada en el apartado a).

Si la relación entre el capital correspondiente al destinado a la construcción de cada una de las fincas y el importe de la tasación final de cada una de las fincas, es igual o superior a "P", se aplicará para cada una de estas fincas la fórmula especificada en el apartado b).

Siendo:

P = Porcentaje máximo = 50%

Em1n = Cuantía máxima de la disposición por la finca "n", según la primera fórmula de obtención.

Em2n = Cuantía máxima de la disposición por la finca "n", según la segunda fórmula de obtención.

TAn = Valor de tasación actual de la finca "n".

TFn = Valor de tasación final de la finca "n".

Cn = Capital a la construcción de la finca "n".

No obstante, en el caso de finalización de la totalidad de las obras, la cuantía máxima de disposición a realizar será la que consta en el cuadro de distribución de responsabilidad del Pacto de Constitución de Hipoteca.

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

(FIRMA Y SELLO)